

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	<b>Cantón Cevallos: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027 .....</b>	<b>2</b>
	<b>GADMP-CC-2023/2027-039-O Cantón Pasaje: Que reforma a la Ordenanza que regula el procedimiento de aprobación y ejecución de los proyectos habitacionales en las modalidades de urbanizaciones y de interés social .....</b>	<b>32</b>
	<b>GADMP-CC-2023/2027-040-O Cantón Pasaje: Que expide la tercera reforma a la Ordenanza sustitutiva de actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial; y uso y gestión del suelo .....</b>	<b>37</b>

#### FE DE ERRATAS:

#### CANTÓN SANTIAGO DE QUERO:

-	<b>A la publicación de la Ordenanza sustitutiva que regula las escalas de remuneraciones mensuales unificadas de los funcionarios y servidores, efectuada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 914 de 07 de enero de 2026 .....</b>	<b>48</b>
---	--	-----------

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS**

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS  
PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,  
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS  
URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CEVALLOS PARA EL BIENIO 2026 -2027**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia y de más normativas vigentes, está en la obligación de actualizar los catastros prediales y regular los impuestos para el bienio 2026-2027, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria del impuesto predial.

Es facultad establecida en la Constitución de la República del Ecuador y normas legales vigentes, establecen la obligatoriedad a los Gobiernos Autónomos Descentralizados de actualizar sus catastros, sean estos urbanos y rurales, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información.

Al corresponderle a la municipalidad asumir las facultades y competencias que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos deberá realizar en forma obligatoria las actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, lo que obliga a la expedición y posterior aplicación de esta ordenanza, que será el instrumento legal para el cobro del impuesto predial urbano y rural en el Cantón.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

En este sentido, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió mediante ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS”, la cual debe ser considerada y aplicada, tomando en cuenta las particularidades de nuestra jurisdicción.

Para la expedición de las cartas catastrales del impuesto predial para el bienio 2026-2027, es necesario actualizar el valor de los predios urbanos y rurales, para lo cual es necesario promulgar la *ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 -2027*. En adición, es necesario contar con un catastro actualizado real y objetivo, de la propiedad inmobiliaria ubicada dentro de la zona urbana y rural del cantón Cevallos, para el fin descrito, se requiere de normas técnicas adecuadas y procedimientos claros debidamente sustentados.

Por lo expuesto, el Concejo Municipal, deberá aprobar mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

### CONSIDERANDO:

**Que**, de acuerdo al Artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

**Que**, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

**Que**, el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

**Que**, el Artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

**Que**, el régimen tributario de acuerdo a los principios recogidos en el Artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador y el Código Tributario, se regirá entre otros por los principios de: generalidad, igualdad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

**Que**, el Artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

**Que**, el Artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial"*;

**Que**, el Artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el ejercicio de la facultad normativa en materias de competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

- Regular mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley, así como también la actualización permanente del Catastro Predial Urbano y Rural;

**Que,** el Artículo. 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, podrá presentar reclamo y recursos administrativos en contra de cualquier conducta o actividad de las administraciones de los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que,** el Artículo. 490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los impuestos municipales o metropolitanos son de exclusiva financiación de dichos gobiernos autónomos descentralizados o de coparticipación;

**Que,** el Artículo. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina las clases de impuestos municipales, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, entre los que consta el impuesto sobre la propiedad urbana

**Que,** el Artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Distritales y Municipales a reglamentar mediante Ordenanza el cobro de tributos;

**Que,** el Artículo. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales;

**Que,** el Artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que *“el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación...”*;

**Que,** el Artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina la actualización del Avalúo y de los Catastros. Las Municipalidades realizaran en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto la Dirección Administrativa Financiera o quien haga sus veces notificara por la prensa a sus propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo;

**Que,** el Artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados deben revisar el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio;

**Que,** el Artículo. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como banda impositiva para aplicar el impuesto sobre la propiedad urbana, un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) sobre el valor de la propiedad, que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal;

**Que,** el Artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la forma de obtener el valor catastral imponible para aplicar la tarifa del impuesto predial urbano;

**Que**, Artículo. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece el recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo a ciertas regulaciones;

**Que**, los Artículos. 509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen exenciones en el pago del impuesto predial urbano, de carácter permanente y temporal;

**Que**, el Artículo. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

**Que**, el Artículo. 525 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. - Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal. - Las siguientes sanciones serán impuestas por el director de la dirección administrativa financiera

a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;

b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,

c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

**Que**, el Artículo. 18 de la Ley Orgánica para la eficiencia en la contratación pública, agreda como inciso final del Artículo. 495 del COOTAD, el siguiente párrafo: *“Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán en conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado en base a lo dispuesto en este Artículo”;*

**Que**, la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agrega a continuación del Artículo 526 del COOTAD el siguiente: *“526.1 Obligación de actualización.- Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tiene la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro”;*

**Que**, el Artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

**Que**, los Artículos 87 y 88 de la Codificación del Código Tributario, le faculta al GAD Municipal a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previsto en este Código;

**Que**, el Artículo 14 de la Ley Especial del Anciano determina que toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales;

**Que**, el Artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades, determina exenciones del impuesto predial a las personas con discapacidad en los siguientes términos: *“Las personas con discapacidad y /o las personas naturales o jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.”*;

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los Artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cevallos. **Expide la siguiente:**

## **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CEVALLOS PARA EL BIENIO 2026 -2027**

### **CAPITULO I OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Artículo. 1.- OBJETO.** - La presente ordenanza establece las normas legales y técnicas para la administración de la información predial, los procedimientos y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial de la zona urbana y rural del cantón Cevallos, de conformidad con la ley.

**Artículo. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** – El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se regirá exclusivamente a los predios ubicados en la circunscripción territorial del Cantón Cevallos.

**Artículo. 3.- GLOSARIO.** - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

**Predio.** - Es la menor unidad de catastro, corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua, definida por los límites correspondientes a uno o más títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término: parcela catastral. Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o georeferenciada.

**Predio Urbano.** - Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural asociado a una propiedad ya sea jurídica o natural, delimitada generalmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los términos: terreno, suelo, solar.

**Predio Rural.** - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

**Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).** - Predio o conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

**Catastro Urbano.** - El catastro urbano tiene como propósito principal la ubicación y registro de bienes inmuebles de uso múltiple. El catastro urbano es más complejo debido a que el uso de los predios y construcciones es más diverso, lo que permite que la propiedad inmobiliaria se destine a fines industriales, comerciales y sociales.

**Catastro Rural.** - Es el inventario físico, jurídico y económico de todos los inmuebles rústicos de un cantón, es un Sistema Informático de alcance nacional que contiene información técnica y legal de los predios agrarios. El Catastro Rural es de vital importancia para la gestión integral de la geografía cantonal porque permite planificar, organizar y tomar decisiones cruciales sobre el territorio.

**Avalúo.** - Es la determinación del valor comercial de un bien, realizada por un profesional competente, de acuerdo a criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto. Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

**Avalúo Catastral.** - Valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables)

**Inventario Catastral.** - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

**Avalúo a precio de mercado.** - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

**Avalúo de la Propiedad.** - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por la Unidad de Avalúos y Catastros.

**Avalúo de la Edificación.** - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

**Base Cartográfica Catastral.** - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

**Base de Datos Catastral Alfanumérica.** - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha y sus datos.

**Clases de bienes.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Cartografía.** - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

**Certificado Catastral.** - Documento que publicita el estado parcelario de los inmuebles y, que, por lo tanto, contiene la nomenclatura catastral, la ubicación, medidas y linderos de la parcela, la valuación catastral, etc. Se solicita para constituir, modificar o transmitir derechos reales.

**Clave Catastral.** - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y lote.

**Catastro predial.** - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

**Código Catastral.** - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad, la que se origina en el proceso de catastro.

**Costo de Reposición.** - En la valuación catastral es el cálculo del valor de una construcción a nuevo al cual se le aplica una reducción por depreciación física. El costo de reposición, generalmente se determina en base a prototipos clasificados por categoría y destino de los edificios.

**Factores de Corrección.** - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, afectaciones.

**Construcción Estable.** - Son aquellas edificaciones en las cuales los elementos constructivos se encuentran en buen estado o simplemente requieren de reparaciones menores.

**Construcción a Reparar.** - Son aquellas edificaciones que necesitan reparaciones o mejoras locativas con la finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.

**Construcción Obsoleta.** - Inicia cuando una edificación queda sin uso, con el tiempo por diversos

factores este deja de satisfacer los requisitos para los que ha sido construido y empieza a ser considerado obsoleto, entonces es abandonado y/o demolido, generando así cantidades considerables de residuos sólidos.

**Deterioro total:** Se considera si el valor depreciado de la construcción es igual o menor que el valor de desecho

**Artículo. 4.- CLASES DE BIENES.** - Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público.

Bienes de dominio público. - bienes aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar. Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Estos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Bienes de dominio privado. – bienes cuyo dominio le pertenece a un privado quien ejerce el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

**Artículo. 5.- DEL CATASTRO.** - Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

El Catastro contiene los siguientes aspectos:

- a) **Físicos.** - Son los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos;
- b) **Jurídicos.** - Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio, sea ésta en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).
- c) **Económicos.** - Son los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria del GAD municipal.

**Artículo. 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón Cevallos.

El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Artículo. 7.- INVENTARIO PREDIAL.** - El levantamiento del registro catastral de las propiedades urbanas y rurales en el Cantón Cevallos, comprende dos procesos:

- a) **CODIFICACIÓN CATASTRAL.** - Es el código que identifica al inmueble de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o

rural, mismo que se conformará de acuerdo a la norma emitida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda o quien haga sus veces, que parte del clasificador geográfico estadístico del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia; la codificación utilizada para determinar la zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano y, por zona, sector, polígono catastral y predio para el ámbito rural, serán los definidos por la Unidad de Avalúos y Catastros.

La clave catastral será única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la Unidad de Avalúos y Catastros; área municipal encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

El catastro de los predios del Cantón Cevallos está compuesto por claves catastrales con el siguiente número de dígitos: **dos** destinados para la identificación *provincial*; **dos** destinados para la identificación *cantonal*; **dos** destinados para la identificación *parroquial urbana o rural*, **dos** destinado para identificación de *zona catastral*, **dos** destinado para identificación de *sector catastral*; tres dígitos destinados para identificación de *manzana o polígono catastral*; tres destinados para identificar el PREDIO.

De acuerdo a la Norma Técnica Nacional de catastros, la clave catastral debe estar conformada de la siguiente manera:

Actualmente la clave en el cantón Cevallos se encuentra compuesta así:

Componentes de la clave catastral URBANA	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3

Componentes de la clave catastral RURAL	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono	Predio
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3

#### Componentes Adicionales

Componentes de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

A medida que se vaya complementando la información se ajustará la información a lo propuesto por el ente rector.

b) **RECOPILACIÓN DE INFORMACIÓN.** - Se la realiza con la ficha catastral diseñada para el efecto por la Unidad de Avalúos y Catastros, la misma que contiene un conjunto de variables, que permiten conocer las características individuales de los inmuebles (terreno y construcción) a ser catastrados como son:

- Identificación
- Ubicación del predio;
- Tenencia del predio;
- Descripción física del terreno;
- Infraestructura básica y servicios que posee;
- Uso del predio;
- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos actuales existentes en cada predio visitado en campo, información que se registrará en la ficha catastral correspondiente y posteriormente permitir establecer objetivamente el avalúo catastral.

**Artículo. 8.- ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cevallos, a través de la Unidad de Avalúos y Catastros se encargará del registro catastral y las medidas administrativas para mantener y actualizar el registro catastral, así como la coordinación con los notarios públicos y con el Registro Municipal de la Propiedad.

La actualización del catastro urbano o rural, deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) Incorporación de nuevas propiedades al registro catastral;
- b) Cambios o modificaciones en los datos de las variables descritas en el Artículo 7 de esta Ordenanza, tales como:
  - Cambio en la codificación de la clave catastral
  - Cambio del (los) propietario (s)
  - Subdivisión o integración de lotes, de tal manera que modifiquen las características de los mismos.
  - Cambio en las características de los datos de la infraestructura o servicios con los que cuenta la propiedad.
  - Nuevas construcciones, aumento de las áreas construidas y otras modificaciones relativas a los factores de edificación.
  - Otras modificaciones que incidan en la información contenida en la ficha catastral urbana o rural.

La modificación de los datos señalados en el literal b) del presente Artículo, podrán dar lugar a que se altere el avalúo de las propiedades urbanas o rurales, cuya nueva valoración entrará en vigencia a partir de su actualización, y el efecto para el pago del impuesto predial será para el siguiente año fiscal, sin perjuicio de que el sujeto pasivo pueda solicitar por escrito una nueva emisión de pago del año en curso.

**Artículo. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Se lo establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el valor de las construcciones que se hayan edificado sobre él, de acuerdo al Artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

**Valor de la Propiedad = Valor del Suelo + Valor de las Edificaciones**

**Artículo. 10.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Artículo. 11.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para la determinación de los impuestos prediales urbanos y rurales, se aplicará el porcentaje considerado dentro del rango de la Banda Impositiva prevista en los Artículos 504 para predios urbanos y 517 del COOTAD para predios rurales.

## CAPÍTULO II

### DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

**Artículo. 12. – NOTIFICACIÓN.** - A este efecto, la Dirección Administrativa Financiera notificará por la prensa, publicación en la página WEB del El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cevallos o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer el proceso de la actualización de los avalúos. Concluido el proceso se emitirá la carta de pago con el valor socializado.

**Artículo. 13.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cevallos.

**Artículo. 14.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personería jurídica, como señalan los Artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sea la o el propietario o la o el poseedor de bienes inmuebles ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Artículo. 15.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos, ante la Dirección Administrativa Financiera Municipal, que lo resolverá en el tiempo y en la forma establecida en las normativas legales vigentes.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

En el caso de haber realizado el pago, el contribuyente deberá presentar el comprobante de pago original para proceder con el reclamo correspondiente.

**Artículo. 16.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural existente a la fecha en la base de datos catastral, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar original a la municipalidad del predio que solicita.

### CAPÍTULO III

#### VALOR E IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Artículo. 17.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con el Artículo 501 del COOTAD y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo. 18.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cevallos, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de la zona urbana, se encuentra delimitado de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS.

**Artículo. 19.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Artículo 502 del COOTAD; con este propósito, el Concejo Municipal aprobará mediante ordenanza, con base al plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios:

a) **Valor de Suelo Urbano.** -

El precio unitario de suelo urbano es determinado por un valor de la zona homogénea (Mapa 1), en la que se encuentra el terreno, que a la vez es afectado por algunos factores endógenos y exógenos propios del mismo, multiplicado por su superficie.

Para el cálculo o determinación del avalúo individual de cada terreno, se aplicará la siguiente fórmula:

$$VI = Vsh \times Fa \times S$$

Donde:

VI : Valor individual del terreno (\$)

Vsh: Valor de terreno del sector homogéneo en \$/m<sup>2</sup> (Mapa 1)

Fa: Factor de afectación

S: Superficie del terreno (m<sup>2</sup>)

El factor de afectación (Fa), se determina de la siguiente manera:

$$Fa = Ft \times Fl \times Fs \times Ff \times Fa \times Fcr \times Fab \times Fsb$$

Donde:

Ft: Factor por topografía (irregularidad del terreno con respecto a la vía principal de acceso)

Fl: Factor por localización (ubicación del inmueble en la manzana)

Fs: Factor por características del suelo (capacidad del suelo para retener humedad)

Ff: Factor por forma del terreno (regularidad en la geometría del terreno)

Fa: Factor por tamaño (relacionado con la superficie o área que tiene el terreno)

Fcr: Factor por material en las vías (capa de rodadura que tiene la vía de acceso al terreno)

Fab: Factor por aceras, bordillos, teléfono, basura, aseo calles (infraestructura y servicios que tiene el inmueble en la vía de acceso)

Fsb: Factor por servicios básicos (son los servicios de agua, luz y alcantarillado que tiene el inmueble en la vía de acceso)

Cada factor contiene variables que tienen asignado un coeficiente, que se detallan en los siguientes cuadros:

FACTOR TOPOGRAFÍA (Ft)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
A Nivel	1.00
Bajo Nivel	0.93
Sobre Nivel	0.93
Accidentado	0.98
Escarpado hacia Arriba	0.95
Escarpado hacia Abajo	0.95

FACTOR LOCALIZACIÓN (Fl)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
No Definido	1.00
Esquinero	1.00
Intermedio	0.99
Interior	0.80
En Cabecera	1.00
En Pasaje	0.97
Manzanero	1.00

FACTOR CARACTERÍSTICAS SUELO (Fs)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Seco	1.00
Inundable	0.98
Cenagoso	0.93
Húmedo	0.95

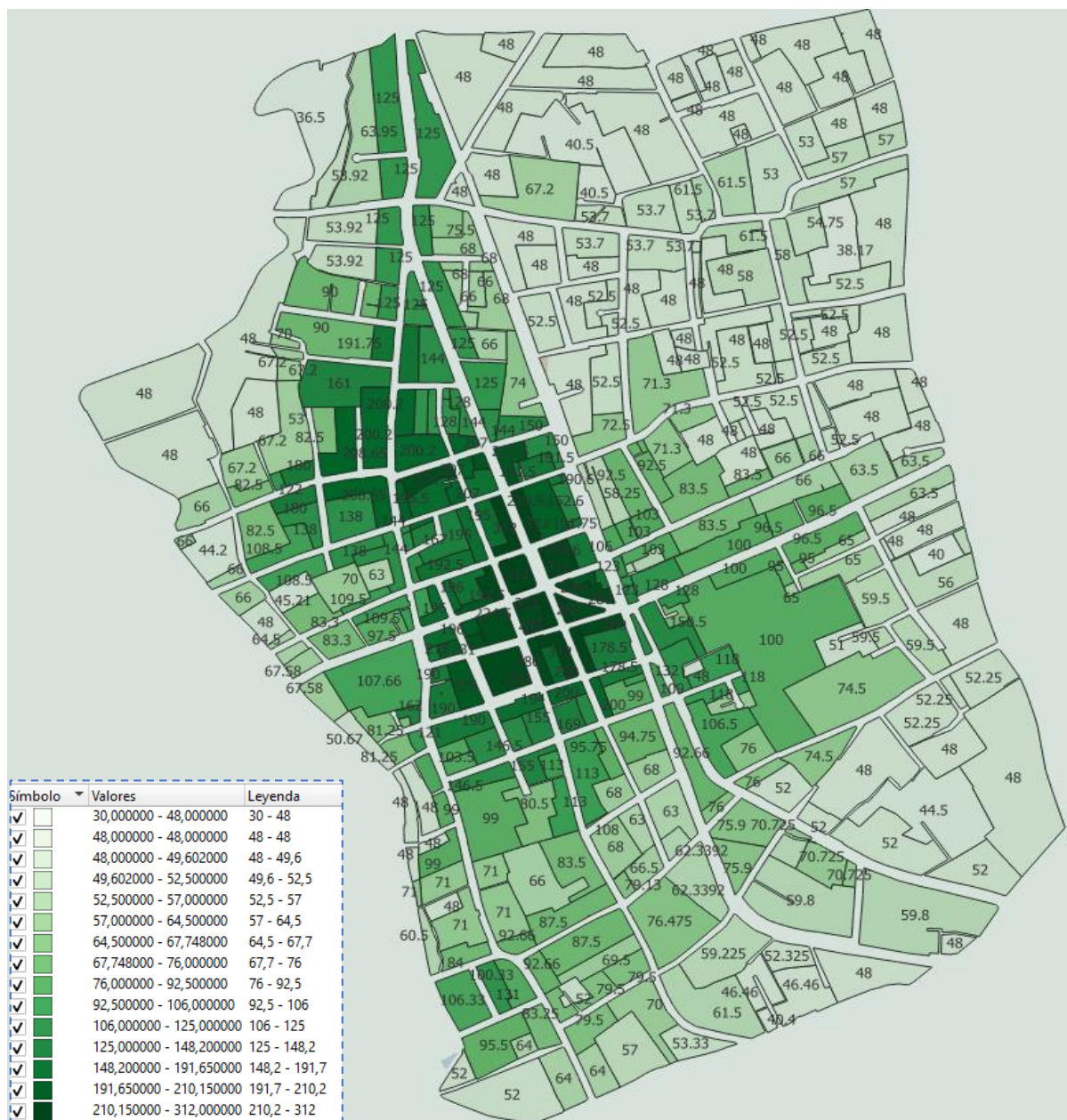
FACTOR FORMA (Ff)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Regular	1.00
Irregular	0.97
Muy Irregular	0.94

FACTOR TAMAÑO O SUPERFICIE (Fa)	
RANGO	COEFICIENTE
<= 51 m2	1.00
> 51 y <= 250	0.99
> 250 y <= 500	0.98
> 500 y <= 1000	0.97
> 1000 y <= 2500	0.96
> 2500 y <= 5000	0.95
> 5000 m2	0.94

FACTOR MATERIAL VÍAS (Fcr)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
No Definido	1.00
Tierra	0.88
Lastre	0.92
Piedra	0.95
Adoquín	1.00
Hormigón	1.00
Asfalto	1.00

<b>FACTOR ACERAS / BORDILLOS (Fab)</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>COEFICIENTE</b>
No tiene: Acera, Bordillo, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles	0.930
Tiene 1 servicio de los 5	0.944
Tiene 2 servicios de los 5	0.958
Tiene 3 servicios de los 5	0.972
Tiene 4 servicios de los 5	0.986
Tiene 5 servicios de los 5	1.000

<b>FACTOR SERVICIOS BÁSICOS (Fsb)</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>COEFICIENTE</b>
No tiene: Agua, Luz y Alcantarillado	0.88
Tiene 1 servicio de los 3	0.92
Tiene 2 servicios de los 3	0.96
Tiene 3 servicios de los 3	1.00



**MAPA 1 ZONAS DE VALOR**

**b) Valor de las Edificaciones.** - Se considera al precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter de permanente sobre el inmueble, calculado por el método de reposición aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Para esto dentro de los indicadores que forman parte de la edificación son:

En su estructura: cimentación, columnas, vigas, cadenas, contrapisos, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.

En acabados: revestimiento de pisos, puertas exteriores, puertas interiores, estructura de ventanas, vidrios, protector de ventana, enlucidos de pared, enlucidos de tumbado, tumbados,

acabado de cubierta, piezas sanitarias, muebles de cocina, cocina, closet de dormitorio, pintura, fachada.

En las instalaciones: energía eléctrica, sanitaria, pluvial, agua potable, agua caliente, contra incendio, cisterna, aire acondicionado, ventilación mecánica, muro.

Para establecer el avalúo de la construcción se aplicará la tabla de agregación de valores que es el resultado del estudio desarrollado a partir del fundamento metodológico del costo de reposición analizando y definiendo los sistemas constructivos del cantón para posterior efectuar, el levantamiento físico, el cálculo de áreas y volúmenes, se desarrolló el análisis de los precios unitarios, estableciendo los costos de todos los elementos que intervienen en la edificación, posterior se realiza simulaciones para establecer los valores de participación por cada m<sup>2</sup> de los elementos de la edificación, misma que se detalla a continuación;

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS							
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO							
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Tumbados</b>		<b>Sanitarias</b>	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,5069	Madera Común	0,2264	Madera Común	0,4796	Pozo Ciego	0,1263
Pilotes	1,5117	Caña	0,0795	Caña	0,1695	Canalización Aguas Ser	0,0746
Hierro	1,1501	Madera Fina	1,5297	Madera Fina	2,0288	Canalización Aguas Lluv	0,0746
Madera Común	0,702	Arena-Cemento (Cemer	0,3849	Arena-Cemento	0,2995	Canalización Combinad	0,2229
Caña	0,5266	Tierra	0	Tierra	0,1660		
Madera Fina	0,5698	Mármol	4,0239	Grafiado	0,4277	<b>Baños</b>	
Bloque	0,513	Marmeton (Terrazo)	2,8168	Champiado	0,4465	No tiene	0
Ladrillo	0,5121	Marmolina	1,6692	Fibro Cemento	0,6984	Letrina	0,06
Piedra	0,5542	Baldosa Cemento	0,5512	Fibra Sintética	1,3615	Baño Común	0,0821
Adobe	0,4949	Baldosa Cerámica	0,8926	Estuco	0,7937	Medio Baño	0,1189
Tapial	0,4949	Parquet	1,9223			Un Baño	0,1421
		Vinyl	0,5435	<b>Cubierta</b>		Dos Baños	0,1942
<b>Vigas y Cadenas</b>		Duela	0,6409	No Tiene	0	Tres Baños	0,378
No tiene	0	Tablon / Gress	1,8828	Arena-Cemento	0,3365	Cuatro Baños	0,5827
Hormigón Armado	0,917	Tabla	0,2390	Baldosa Cemento	0,5348	+ de 4 Baños	0,7665
Hierro	0,5176	Azulejo	0,7130	Baldosa Cerámica	0,7691		
Madera Común	0,3273	Cemento Alisado	0,3947	Azulejo	0,7130	<b>Eléctricas</b>	
Caña	0,1296			Fibro Cemento	0,7872	No tiene	0
Madera Fina	0,6633	<b>Revestimiento Interior</b>		Teja Común	0,8614	Alambre Exterior	0,4978
		No tiene	0	Teja Vidriada	1,5099	Tubería Exterior	0,5331
<b>Entre Pisos</b>		Madera Común	1,0387	Zinc	0,5013	Empotradas	0,5574
No Tiene	0	Caña	0,3996	Polieltieno	0,8927		
Hormigón Armado	0,5071	Madera Fina	4,1334	Domos / Traslúcido	0,9133		
Hierro	0,2936	Arena-Cemento (Enlucid	0,4575	Ruberoy	0,8165		
Madera Común	0,1376	Tierra	0,2479	Paja-Hojas	0,1509		
Caña	0,0503	Marmol	3,7378	Cady	0,1170		
Madera Fina	0,4537	Marmeton	2,6395	Tejuelo	0,4248		
Madera y Ladrillo	0,1836	Marmolina	1,5413				
Bóveda de Ladrillo	0,1644	Baldosa Cemento	0,7141	<b>Puertas</b>			
Bóveda de Piedra	0,6775	Baldosa Cerámica	1,4369	No tiene	0		
		Azulejo	2,6833	Madera Común	0,6851		
<b>Paredes</b>		Grafiado	1,2551	Caña	0,0158		
No tiene	0	Champiado	0,6797	Madera Fina	1,4775		
Hormigón Armado	1,0579	Piedra o Ladrillo Hornam	3,2196	Aluminio	1,1851		
Madera Común	1,1326			Enrollable	0,9404		
Caña	0,4306	<b>Revestimiento Exterior</b>		Hierro-Madera	0,0792		
Madera Fina	1,506	No tiene	0	Madera Malla	0,0323		
Bloque	0,805	Madera Común	0,4807	Tol Hierro	1,3475		
Ladrillo	1,3391	Madera Fina	0,9243				
Piedra	0,7295	Arena-Cemento (Enlucid	0,2117	<b>Ventanas</b>			
Adobe	0,5328	Tierra	0,1150	No tiene	0		
Tapial	0,5328	Marmol	1,5504	Hierro	0,3314		
Bahareque	0,4301	Marmeton	1,5504	Madera Común	0,1889		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,5504	Madera Fina	0,6765		
		Baldosa Cemento	0,2383	Aluminio	0,7944		
<b>Escalera</b>		Baldosa Cerámica	0,4766	Enrollable	0,2732		
No Tiene	0	Grafiado	0,5824	Hierro-Madera	1,1528		
Hormigón Armado	0,0543	Champiado	0,2236	Madera Malla	0,0759		
Hormigón Ciclopece	0,091	Aluminio	2,8681				
Hormigón Simple	0,0307	Piedra o Ladrillo Hornam	0,7367	<b>Cubre Ventanas</b>			
Hierro	0,0432	Cemento Alisado	2,8327	No tiene	0		
Madera Común	0,0372			Hierro	0,2206		
Caña	0,027	<b>Revestimiento Escalera</b>		Madera Común	0,0976		
Madera Fina	0,0957	No tiene	0	Caña	0,0000		
Ladrillo	0,0197	Madera Común	0,0172	Madera Fina	0,5833		
Piedra	0,0107	Caña	0,0158	Aluminio	0,4792		
		Madera Fina	0,0330	Enrollable	0,6210		
<b>Cubierta</b>		Arena-Cemento	0,0075	Madera Malla	0,0226		
No Tiene	0	Tierra	0,0041				
Hormigón Armado	2,4204	Marmol	0,0552	<b>Closets</b>			
Hierro (Vigas Metá	1,5004	Marmeton	0,0552	No tiene	0		
Estereoestructura	12,4042	Marmolina	0,0552	Madera Común	0,3551		
Madera Común	0,8659	Baldosa Cemento	0,0137	Madera Fina	0,8366		
Caña	0,2398	Baldosa Cerámica	0,0731	Aluminio	0,8941		
Madera Fina	1,1532	Grafiado	0,3778	Tol Hierro	0,5382		
		Champiado	0,3786				
		Piedra o Ladrillo hornam	0,0532				


**Factor de Depreciación por Edad (fd).** – Es la relación entre la edad de la unidad habitacional y la vida útil de los materiales empleados en las columnas, paredes y cubierta, a través de la siguiente relación matemática:

$Fd = \left(1 - \frac{1}{Vmpe}\right)^{edad}$	<p><b>Donde:</b>  <b>fd.-</b> factor de depreciación por edad.  <b>Edad.-</b> edad de la construcción  <b>Vmpe.-</b> Vida media de los elementos de la estructura.</p>
---	--

Siendo:

$Vmpe = (0.60 * vuc) + (0.35 * vup) + (0.05 * vut)$	<p><b>Donde:</b>  <b>Vmpe.-</b> Vida media de los elementos de la estructura.  <b>vuc.-</b> vida útil de las columnas.  <b>vup.-</b> vida útil de las paredes.  <b>vut.-</b> vida útil del Acabado de Cubierta.</p>
---	---

Para la depreciación se toma en cuenta la vida útil de los materiales de construcción de la estructura y se aplicará con intervalos de dos años, con una variación de hasta el 40% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura de la edificación.

<b>GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CEVALLOS</b>							
	<b>FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO - RURAL</b>						
Años	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/ Tapial
0 - 2	1	1	1	1	1	1	1
3 - 4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5 - 6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7 - 8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9 - 10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11 - 12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13 - 14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15- 16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17 - 18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19 - 20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21 - 22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23 - 24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25 - 26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27 - 28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29 - 30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31 - 32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33 - 34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37

35 - 36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37 - 38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39 - 40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41 - 42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43 - 44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45 - 46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47 - 48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49 - 50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51 - 52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53 - 54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55 - 56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57 - 58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59 - 60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61 - 64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65 - 68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69 - 72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73 - 76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77 - 80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81 - 84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85 - 88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

**Factor de depreciación por conservación (fc).** - Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este de acuerdo a tabla siguiente:

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque de construcción; los factores de evaluación de la construcción y factores de depreciación también se contemplan a continuación:

AFECTACIÓN				
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION				
ESTABLE	% A REPARAR		OBSOLETO	DETERIORO TOTAL
100%-75%	74% - 50%	49%-25%	24%-10%	< 10%
1	0.75	0.5	0.25	0

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará la siguiente fórmula:

$$VC = \sum Vp \times P \times Fd \times Fc \times Sc$$

**Donde:**

- VC :** Valor individual de la construcción (\$)
- $\sum Vp$ :** Sumatoria de valores de participación (\$/m2)
- P :** Constante de reposición
- Fd :** Factor de depreciación
- Fc:** Factor de conservación
- Sc:** Superficie de la construcción (m2)

**El Valor de la propiedad urbana se expresa a través de la siguiente fórmula:**

$$VPU = VSU + VIC$$

**Donde:**

- VPU.** - Valor de la propiedad Urbana
- VSU.** - Valor del Suelo Urbano.
- VIC.** - Valor individual de la Construcción.

**Artículo. 20. – IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS.** - Se establece un recargo anual del dos por mil (2/1000) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, conforme a las regulaciones establecidas en el Artículo 507 del COOTAD.

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en el COOTAD y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este Artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En

el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

**Artículo. 21. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0,3/1000 (CERO PUNTO TRES Y UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la base imponible.

**Artículo. 22. - EXENCIONES DE IMPUESTO ZONA URBANA.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere el presente capítulo las propiedades que se encuentran descritas en los Artículos 509 y 510 del COOTAD.

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

**Artículo. 23.- Exenciones temporales.** - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contemplados en los literales a), b) y c) de este Artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del

cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

## CAPÍTULO IV

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Artículo. 24.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón Cevallos, excepto la zona urbana de la cabecera cantonal.

**Artículo. 25.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas consideradas urbanas.

**Artículo. 26.- VALOR DEL SUELO RURAL.** – Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta ordenanza; con este propósito, el Concejo Municipal aprobará el plano del valor de la tierra, Factor de Afectación rural, constituidos por los factores de clase de suelo, topografía, forma del terreno, población cercana, acceso al riego, acceso a vías, tipo de riesgo, erosión, drenaje y servicios básicos; así como los factores para la valoración de las edificaciones.

- ) **Valor del suelo Rural.** - Para determinar el valor del suelo rural, se tomará como base el plano de valores de zonas homogéneas (Mapa 2), a partir del cual se establecerán los valores individuales de la propiedad rural. El valor individual de la propiedad rural será afectado por factores endógenos y exógenos que causarán un aumento o reducción del valor base del terreno.

Para el cálculo o determinación del avalúo individual de cada terreno, se aplicará la siguiente fórmula:

<b>VIT = Vz<sub>h</sub> x Far x St</b>
--

**Donde:**

<b>VIT:</b> Valor individual del terreno (\$)
<b>Vz<sub>h</sub>:</b> Valor de terreno de la zona homogénea en \$/m <sup>2</sup> (Mapa 2)
<b>Far:</b> Factor de afectación rural
<b>St:</b> Superficie del terreno (m <sup>2</sup> )

El factor de afectación rural (**Far**), se determina de la siguiente manera:

$$\text{Far} = \text{Fcs} \times \text{Fa} \times \text{Ft} \times \text{Ff} \times \text{Fpc} \times \text{Far} \times \text{Fav} \times \text{Fr} \times \text{Fe} \times \text{Fd} \times \text{Fsb}$$

Donde:

**Fcs:** Factor por clase de suelo (capacidad de uso agrícola que tiene el suelo. Mapa 3)  
**Fa:** Factor por tamaño (relacionado con la superficie o área que tiene el terreno)  
**Ft:** Factor por topografía (irregularidad del terreno con respecto a la vía principal de acceso)  
**Ff:** Factor por forma del terreno (regularidad en la geometría del terreno)

**Fpc:** Factor por población cercana (a qué tipo de población está más cercano el terreno)

**Far:** Factor por acceso al riego (tiempo de acceso al riego que tiene el terreno)

**Fav:** Factor por acceso a vías (porque tipo de vía se accede al terreno)

**Fr:** Factor por tipo de riesgo (riesgos naturales o antrópicos a la que está expuesto el terreno)

**Fe:** Factor por erosión (capacidad de desagregación del suelo por acción de agentes erosivos)

**Fd:** Factor por drenaje (capacidad que tiene el suelo para eliminar el exceso de agua)

**Fsb:** Factor por servicios básicos (Energía eléctrica, agua, alcantarillado, teléfono y transporte público)

Cada factor contiene variables que tienen asignado un coeficiente, que se detallan en los siguientes cuadros:

<b>FACTOR SERVICIOS BÁSICOS (Fsb)</b>	
DESCRIPCION	COEFICIENTE
0 indicadores	0.9420
1 indicadores	0.9530
2 indicadores	0.9650
3 indicadores	0.9770
4 indicadores	0.9890
5 indicadores	1.0000

<b>FACTOR POBLACIONES CERCANAS (Fpc)</b>	
DESCRIPCION	COEFICIENTE
Capital Provincial	1.0000
Cabecera Cantonal	0.9870
Cabecera Parroquial	0.9760
Asentamientos Urbanos	0.9600

<b>FACTOR ACCESO A VIAS (Fav)</b>	
DESCRIPCION	COEFICIENTE
Primer Orden	1.0000
Segundo Orden	0.9870
Tercer Orden	0.9750
Línea Férrea	0.9640
Fluvial	0.9530
Herradura	0.9420
No tiene	0.9300

<b>FACTOR DRENAJE (Fd)</b>	
DESCRIPCION	COEFICIENTE
Bien drenado	1.0000
Moderado	0.9800
Mal drenado	0.9600
Excesivo	0.9600

<b>FACTOR TOPOGRAFÍA (Ft)</b>	
DESCRIPCION	COEFICIENTE
Plana	1.000
Pendiente Leve	0.985
Pendiente media	0.970
Pendiente fuerte	0.960

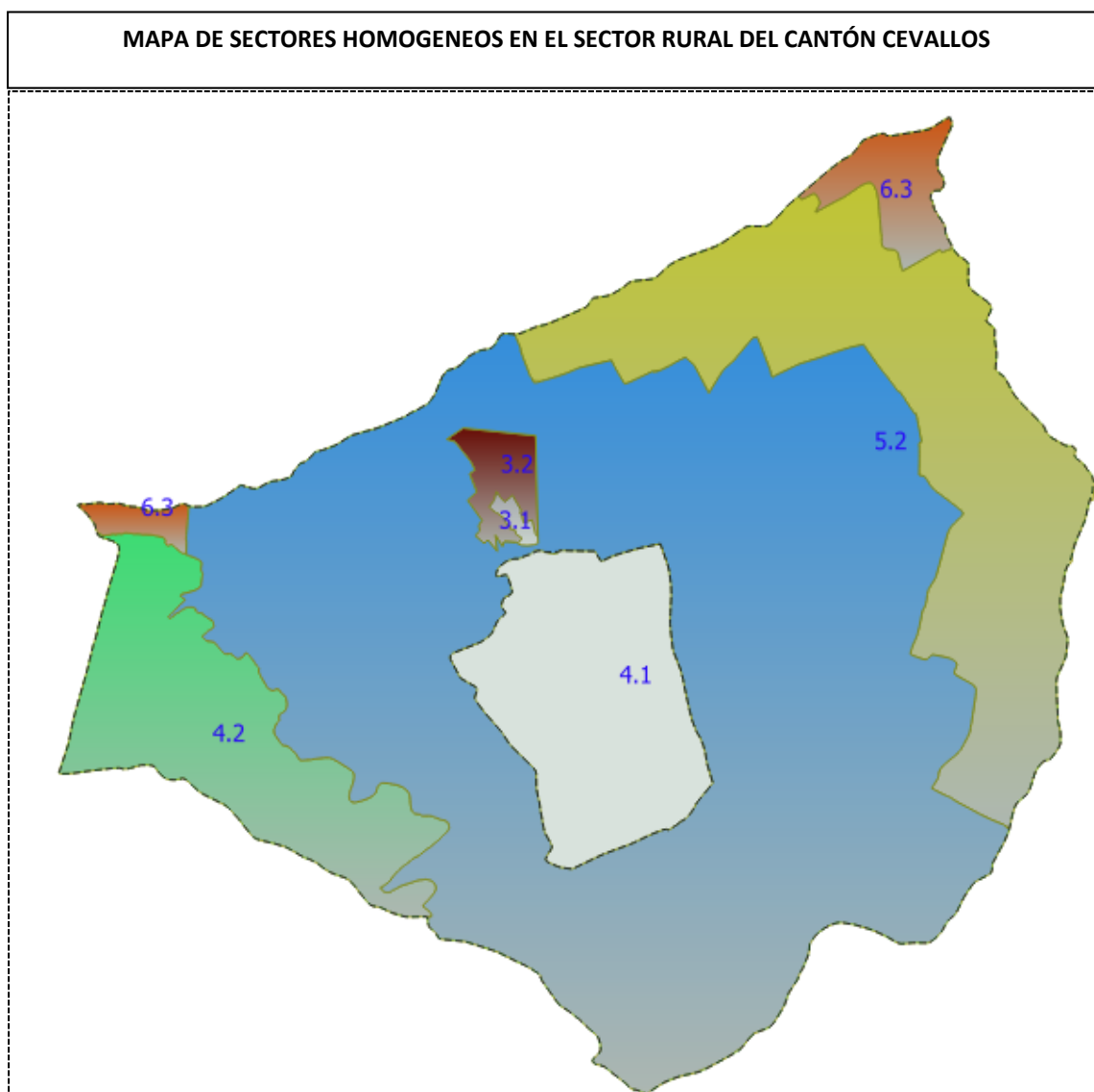
<b>FACTOR FORMA (Ff)</b>	
DESCRIPCION	COEFICIENTE
Regular	1.0000
Irregular	0.9900
Muy Irregular	0.9800

<b>FACTOR A TIPO DE RIESGOS (Fr)</b>	
DESCRIPCION	COEFICIENTE
Ninguna	1.0000
Deslaves	0.7000
Hundimientos	0.7000
Volcánico	0.7000
Contaminación	0.7000
Heladas	0.7000
Inundaciones	0.7000
Vientos	0.7000

<b>FACTOR EROSION (Fe)</b>	
DESCRIPCION	COEFICIENTE
Leve	0.9850
Moderada	0.9700
Severa	0.9600

<b>FACTOR ACCESIBILIDAD AL RIEGO (Far)</b>	
DESCRIPCION	COEFICIENTE
Permanente	1.0000
Parcial	0.9870
Ocasional	0.9730
No tiene	0.9600

N.º	SECTOR HOMOGÉNEO	CLASE DE TIERRA	PRECIO BASE / ha.	PRECIO ACTUAL / m <sup>2</sup>
1	3.1	3	385615,72	38,56
2	3.2	3	264255,68	26,42
3	4.1	4	184537,92	18,45
4	4.2	5	125123,58	12,51
5	5.2	5	75502,6	7,55
6	6.3	6	36735,3	3,67



**Mapa 2 Sectores homogéneos y zona de valor**

- b) **Valor de las Edificaciones.** - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con carácter de permanentes, se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana determinados en el Artículo 21, literal b) de la presente Ordenanza y sus respectivas tablas y anexos.

**Artículo. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad rural (valor del suelo (a) + valor de las edificaciones (b)), en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Artículo. 28.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.** – Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Artículo. 29. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de **0,325/1000**(CERO PUNTO TRES VEINTICINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la base imponible.

**Artículo. 30. -EXENCIONES DE IMPUESTO ZONA RURAL.** - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades y que se indica en el Artículo 520 del COOTAD;

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a Finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y.
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,

El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley

## CAPÍTULO V

### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Artículo. 31. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, se disminuirá el cincuenta por ciento (50%) al valor del impuesto predial urbano rural. Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables. La solicitud deberá presentarse al ejecutivo del GADM Cevallos adjuntando los siguientes documentos:

- a) Licencia de Uso de Suelo
- b) Permiso de construcción (en los casos que aplique)

**Artículo. 32. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. -**

El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

- a) **Para predios Urbanos**, los pagos que se hagan en la totalidad del impuesto desde enero hasta junio, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

Fecha de Pago	% de Descuento
Del 1 al 15 de enero	10
Del 16 al 31 de enero	9
Del 1 al 15 de febrero	8
Del 16 al 28 de febrero	7
Del 1 al 15 de marzo	6
Del 16 al 31 de marzo	5
Del 1 al 15 de abril	4
Del 16 al 30 de abril	3
Del 1 al 15 de mayo	3
Del 16 al 31 de mayo	2
Del 1 al 15 de junio	2
Del 16 al 30 de junio	1

De igual manera los pagos que se hagan a partir del 1 de Julio, soportaran el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el último inciso del Artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Vencido el año fiscal, se recaudará los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

- b) **En los predios rurales**, el pago del impuesto tendrá un 10 por ciento de descuento anual del primero de enero hasta 15 días antes del primero de marzo.

El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

**Artículo. 33.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - La determinación de la contribución predial a favor del cuerpo de bomberos que financia el servicio de defensa a las personas y a las propiedades, contra el fuego; el socorro en catástrofes o siniestros, y la ejecución de acciones de salvamento, rigiéndose por las disposiciones de la Ley de Defensa contra Incendios y sus Reglamentos; se realizará en base al artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios aplicando el 0.15 por mil, sobre el valor de la propiedad.

Para este fin, la Dirección Administrativa y Financiera en coordinación con la Unidad de Rentas y con el apoyo de la Unidad de Tecnología de la Información y Comunicación emitirán el título de cobro de las contribuciones especiales de mejoras y el título de cobro de la contribución predial a favor del cuerpo de bomberos de forma individualizada en especie numerada.

**Artículo. 34. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Administrativa Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos al 01 de enero del año de la obligación al que corresponden, los mismos que refrendados por la Dirección Administrativa Financiera, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Artículo 268 del Código Orgánico Administrativo, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este Artículo, causará la nulidad del título de crédito.

**Artículo. 35. - RECAUDACIÓN DE LOS TITULOS DE CRÉDITO.** - Al efectuarse la recaudación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Artículo. 36. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

**Artículo. 37. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.** - A partir de su vencimiento, el

impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos devengarán el interés anual, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Artículo. 38. – TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.** – Determínese el valor de 5,49 USD por concepto de **servicio administrativo**, el mismo que será aplicado para cada predio catastrado sea urbano y/o rural.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**ÚNICA.** – Deróguese la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 publicada en el Registro Oficial - Edición Especial N° 1346.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**ÚNICA.** – La Unidad de Avalúos y Catastros y el Registro Municipal de la Propiedad, coordinarán acciones para compartir información que permita la actualización del componente jurídico de los bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados en el cantón Cevallos.

### DISPOSICIÓN FINAL

**ÚNICA.** – La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y dominio web de la institución, en los términos establecidos en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Cevallos, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:  
**CARLOS ALONSO SORIA  
RAMIREZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Carlos Soria Ramirez  
**ALCALDE DEL CANTON CEVALLOS**



Firmado electrónicamente por:  
**SONIA VERONICA  
RAMIREZ BARRERA**

Validar únicamente con FirmaEC

Dra. Verónica Ramirez Barrera  
**SECRETARIA GENERAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.-** Cevallos, 31 de diciembre de 2025.- Las 15H30.- La **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CEVALLOS PARA EL BIENIO 2026 -2027** fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en sesión extraordinaria del 29 de diciembre del 2025 y en sesión extraordinaria del 31 de diciembre del 2025. - **CERTIFICO.**



Dra. Verónica Ramírez Barrera  
**SECRETARIA GENERAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS. -** Cevallos, 31 de diciembre de 2025.- Las 15H45.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CEVALLOS PARA EL BIENIO 2026 -2027** al señor Alcalde Cantonal, para el trámite de ley. **NOTIFÍQUESE.**



Dra. Verónica Ramírez Barrera  
**SECRETARIA GENERAL**

**RAZÓN. -** Siendo las 16H00 del 31 de diciembre de 2025, notifiqué con la Ordenanza que antecede, al Ing. Carlos Alonso Soria Ramírez, Alcalde del Cantón Cevallos, en persona. **CERTIFICO. -**



Dra. Verónica Ramírez Barrera  
**SECRETARIA GENERAL**

**ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS. -** Cevallos, 31 de diciembre de 2025.- Las 16H15.- De conformidad con lo dispuesto en el cuarto inciso del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CEVALLOS PARA EL BIENIO 2026 -2027.**



Ing. Carlos Soria Ramírez  
**ALCALDE DEL CANTON CEVALLOS**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS. -**  
Cevallos, 31 de diciembre de 2025.- Las 16H30.- Sancionó, firmó y ordenó la publicación y ejecución de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CEVALLOS PARA EL BIENIO 2026 -2027,** el Ing. Carlos Soria Ramírez, Alcalde del cantón Cevallos. **CERTIFICO.**



Dra. Verónica Ramírez Barrera  
**SECRETARIA GENERAL**

**ORDENANZA Nro. GADMP-CC-2023/2027-039-O****EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PASAJE****CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Carta Magna manifiesta que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán competencia exclusiva sobre el control del uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define la autonomía de que gozan los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, los artículos 470, 471, 472 y siguientes, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina la potestad que tiene el ejecutivo de autorizar mediante resolución todo tipo de fraccionamiento y reestructuración urbana, así como urbanizaciones y lotizaciones tanto en áreas urbanas, de expansión urbana y áreas rurales.

Que, de acuerdo con el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es atribución del Concejo Municipal regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Que, conforme al Acuerdo Ministerial N° MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A, se expide el "REGLAMENTO PARA FIJAR MÍNIMOS HABITACIONALES Y URBANÍSTICOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL"

Que, para conseguir un desarrollo planificado y armónico tanto de las áreas urbanas como rurales, el GAD Municipal del Cantón Pasaje requiere de la actualización de un marco jurídico ágil que permita atender de manera oportuna los requerimientos de la ciudadanía en materia de urbanismo; y,

Que, mediante publicación en la Gaceta Oficial No. 17 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pasaje, de fecha 31 de julio del 2025, se pone en vigencia la "ORDENANZA QUE REGULA EL

PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES EN LAS MODALIDADES DE URBANIZACIONES Y DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN PASAJE”, misma que fue aprobada por el I. Concejo Municipal del Cantón Pasaje en las sesiones ordinarias celebradas el jueves 19 de junio y jueves 31 de julio de 2025, respectivamente;

En uso de las facultades y atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA:

**REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES EN LAS MODALIDADES DE URBANIZACIONES Y DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN PASAJE**

**Art. 1.-** En el art. 23 sustitúyase el numeral 1 por el siguiente que dirá:

- 1. Vías colectoras:** Para el diseño de vías colectoras se tomarán en cuenta los parámetros establecidos por el ente rector de vivienda a nivel nacional, en base a la última resolución o acuerdo ministerial aprobado por el mismo;

**Art. 2.-** En el art. 23 sustitúyase el numeral 2 por el siguiente que dirá:

- 2. Vías terciarias:** Para el diseño de vías terciarias se tomarán en cuenta los parámetros establecidos por el ente rector de vivienda a nivel nacional, en base a la última resolución o acuerdo ministerial aprobado por el mismo;

**Art. 3.-** En el art. 23 sustitúyase el numeral 3 por el siguiente que dirá:

- 3. Vías peatonales:** Para el diseño de vías peatonales se tomarán en cuenta los parámetros establecidos por el ente rector de vivienda a nivel nacional, en base a la última resolución o acuerdo ministerial aprobado por el mismo.

**Art. 4.-** En el art. 23 sustitúyase el numeral 4 por el siguiente que dirá:

- 4.** Para el resto de normativa que no ha sido considerada en este artículo, se tomarán en cuenta los parámetros establecidos por el

ente rector de vivienda a nivel nacional, en base a la última resolución o acuerdo ministerial aprobado por el mismo.

**Art. 5.-** En el art. 24 sustitúyase el literal e por el siguiente que dirá:

- e. En el caso de incluir edificaciones multifamiliares (departamentos) se tomarán en cuenta los parámetros establecidos por el ente rector de vivienda a nivel nacional, en base a la última resolución o acuerdo ministerial aprobado por el mismo;

**Art. 6.-** En el art. 24 sustitúyase el literal f por el siguiente que dirá:

- f. Para el resto de normativa que no ha sido considerada en este artículo, se tomarán en cuenta los parámetros establecidos por el ente rector de vivienda a nivel nacional, en base a la última resolución o acuerdo ministerial aprobado por el mismo.

**Art. 7.-** Sustitúyase el art. 27 por el siguiente que dirá:

**Art. 27.-** Para el resto de normativa que no ha sido considerada en este Capítulo, se tomarán en cuenta los parámetros establecidos por el ente rector de vivienda a nivel nacional, en base a la última resolución o acuerdo ministerial aprobado por el mismo.

**Art. 8.-** Sustitúyase el art. 32 por el siguiente que dirá:

**Art. 32.- Vivienda de carácter progresivo.-** Para fines de esta Ordenanza, se define como vivienda de carácter progresivo a una estructura o solución habitacional básica diseñada en forma tal que sea posible su ocupación inmediata y la futura ampliación o terminación. Para su aplicación, se tomarán en cuenta los parámetros establecidos por el ente rector de vivienda a nivel nacional, en base a la última resolución o acuerdo ministerial aprobado por el mismo.

## **DISPOSICION GENERAL**

**ÚNICA.- Normas Supletorias.-** En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza reformativa, se considerará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Acuerdo Ministerial N° MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A; y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan a la ordenanza principal.

## DEROGATORIA

**ÚNICA.-** Deróguense todas las disposiciones que se opongan a esta Ordenanza y que sean contrarias; y, todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia se hubieren aprobado anteriormente.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial o Gaceta Oficial en la página web de la Institución, de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pasaje, a los trece días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:  
**JERRY JOVANNY  
 CORONEL CASTILLO**  
 Validar únicamente con FirmaEC

Jerry Jovanny Coronel Castillo  
**ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**



Firmado electrónicamente por:  
**INGRID ROXANA  
 MONCADA ROBLEZ**  
 Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Ingrid Moncada Roblez  
**SECRETARIA GENERAL**

**CERTIFICO:** Que, la presente **“Reforma a la Ordenanza que regula el procedimiento de aprobación y ejecución de los Proyectos Habitacionales en las modalidades de Urbanizaciones y de Interés Social en el cantón Pasaje”**, fue debatida, analizada y aprobada por el I. Concejo Municipal en las Sesiones Ordinarias celebradas los días jueves 06 de noviembre de 2025 y jueves 13 de noviembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:  
**INGRID ROXANA  
 MONCADA ROBLEZ**  
 Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Ingrid Moncada Roblez  
**SECRETARIA GENERAL**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE.-** De conformidad con lo que establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútense y publíquese.

Pasaje, 19 de noviembre de 2025



Firmado electrónicamente por:  
**JERRY JOVANNY  
CORONEL CASTILLO**

Validar únicamente con FirmaEC

Jerry Jovanny Coronel Castillo  
**ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

**Proveyó y firmó** la Ordenanza que antecede, el señor Jerry Jovanny Coronel Castillo, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy miércoles 19 de noviembre de 2025. **Certifico.-**



Firmado electrónicamente por:  
**INGRID ROXANA  
MONCADA ROBLEZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Ingrid Moncada Roblez  
**SECRETARIA GENERAL**

**ORDENANZA Nro. GADMP-CC-2023/2027-040-O****EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PASAJE****CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible.";

Que, el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que son deberes primordiales del Estado, determinando en sus numerales 1, 3, 5, 6 y 7, respectivamente: "Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes.", "Fortalecer la unidad nacional en la diversidad.", "Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la distribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.", "Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.", y "Proteger el patrimonio natural y cultural del país.";

Que, el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, en sus numerales 2, 7 y 9, respectivamente prescriben que: "Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socio-económica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación. El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.", "El reconocimiento de los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos, no excluirá los demás derechos derivados de la dignidad de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades, que sean necesarios para su pleno desenvolvimiento.", y "El

más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. (...);

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.";

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

Que, el artículo 76, numeral 7, literal I) de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.";

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.";

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.";

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.";

Que, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente determina como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados el: "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.", y "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.";

Que, el literal f) y g) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente prescribe: "La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;" y "El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir";

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.";

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente determinan: "Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad"; y "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el numeral 4 del artículo 2 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: "Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas";

Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: "Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos; (...)"

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 509, literal a) indica: "Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades: a) Los predios unifamiliares

urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;”

Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: “Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República.”;

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, manifiesta que: “La presente Ley es de orden público y de jurisdicción nacional. Las disposiciones de esta regulan las relaciones del Estado con las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, en materia de tierras rurales; y de comunas y comunidades, pueblos y nacionalidades en cuanto al reconocimiento y adjudicación a título gratuito de territorios que se encuentran en posesión ancestral; y a la protección y seguridad jurídica de tierras y territorios de su propiedad.”;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: “Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.”;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Las competencias y facultades públicas a

las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes:

1. El derecho a un hábitat seguro y saludable.
2. El derecho a una vivienda adecuada y digna.
3. El derecho a la ciudad.
4. El derecho a la participación ciudadana.
5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.”;

Que, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.”;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.”;

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”;

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese

nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.”;

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo”;

Que, el artículo 40 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1. Polígonos de intervención territorial. 2. Tratamientos. 3. Estándares urbanísticos.”;

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”;

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen.”;

Que, el artículo 1 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “El presente reglamento tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las

responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativos en el marco de dicha ley.”;

Que, el artículo 2 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Las disposiciones de este reglamento se aplicarán a todos los actos, actividades y acciones realizadas por el gobierno central, los gobiernos autónomos descentralizados, otras personas jurídicas públicas o mixtas y por personas naturales o jurídicas privadas a nivel nacional, cuyas actuaciones se encuentren vinculadas, afecten o deban observar en el ejercicio de sus competencias la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial, planeamiento, gestión y uso del suelo.”;

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. (...)”;

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”;

Que, el artículo 19 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: “La norma urbanística define la zonificación de usos, ocupación del suelo, densidades, aprovechamiento e intensidad de la ocupación tanto para la oferta de bienes y servicios públicos como para la oferta de bienes y servicios privados, así como la estructura territorial de los sistemas o bienes públicos y privados. Establece también estándares urbanísticos que tienen como función establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado.”;

Que, el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los planes urbanístico complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano.”;

Que la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza, conforme el artículo 11

de este Reglamento, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo al plazo otorgado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.”;

Que el artículo 6 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, señala los contenidos generales que los gobiernos autónomos descentralizados deberán considerar en el la formulación o actualización de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

Que el artículo 9 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, que reforma la Resolución No. 003-CTUGS-2019, señala: “Sustitúyase la Disposición General Séptima por la siguiente: SÉPTIMA.- Para el proceso de formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento y Ordenamiento Territorial, los GAD deberán aplicar la Guía para la Formulación y/o Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), emitida por el ente rector de la planificación nacional y ordenamiento territorial, así como los documentos de apoyo complementarios elaborados para el efecto.”;

Que, el Ilustre Concejo Municipal debatió, analizó y aprobó en la Sesión Extraordinaria celebrada el día martes 07 de septiembre y Sesión Ordinaria del jueves 09 de septiembre de 2021, la ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PASAJE.”,

Que, el Ilustre Concejo Municipal debatió, analizó y aprobó en sesión ordinaria celebrada el día jueves 27 de enero y sesión extraordinaria del día lunes 31 de enero de 2022, la REFORMA a la ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ODENAMIENTO TERRITORIAL; Y USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PASAJE,

Que, el Ilustre Concejo Municipal debatió, analizó y aprobó en sesiones extraordinarias celebradas los días martes 29 de octubre y martes 05 de noviembre de 2024, la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ODENAMIENTO TERRITORIAL; Y USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PASAJE,

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pasaje, por necesidad institucional y en cumplimiento del mandato legal contenido en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; en ejercicio de las facultades que le atribuyen los artículos 7, 56, 57 literal a) y el 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la:

## **TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PASAJE**

**Art. 1.-** Incorpórese después del Capítulo IV Cesiones del suelo, Art. 74 Características de las áreas de cesión obligatoria del suelo, el siguiente capítulo:

### **Capítulo V ZONAS URBANO-MARGINALES**

**Art. 74-A.- Zonas Urbano – Marginales:** Se definen como asentamientos humanos situado en la periferia urbana o en zonas de expansión no consolidadas, caracterizados por una exclusión socio-territorial que se manifiesta a través con característicos como:

- Déficit de Infraestructura Sanitaria;
- Informalidad en la Tenencia del Suelo, Vulnerabilidad Física;
- Déficit de Infraestructura básica (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gestión de residuos);
- Déficit de accesibilidad y movilidad;
- Déficit de planificación (aprobación municipal para fraccionamiento, urbanización o lotización); y/o,
- Desconexión a la trama urbana.

Tras el procesamiento de datos y superposición de variables antes descritas se obtiene el plano de delimitación de zonas urbano-marginales del cantón Pasaje (Anexo), documento técnico indispensable para la aplicación del Art. 509 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

### **DISPOSICION GENERAL**

**ÚNICA.- Normas Supletorias.-** En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza reformativa, se considerará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan a la ordenanza principal.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación, y se publicará en la Gaceta Oficial y dominio Web de la institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pasaje, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:  
**JERRY JOVANNY  
CORONEL CASTILLO**  
Validar únicamente con FirmaEC

Jerry Jovanny Coronel Castillo  
**ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**



Firmado electrónicamente por:  
**INGRID ROXANA  
MONCADA ROBLEZ**  
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Ingrid Moncada Roblez  
**SECRETARIA GENERAL**

**CERTIFICO:** Que, la presente **“Tercera Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pasaje”**, fue debatida, analizada y aprobada por el I. Concejo Municipal en las Sesiones Ordinarias celebradas los días jueves 11 de diciembre de 2025 y jueves 18 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:  
**INGRID ROXANA  
MONCADA ROBLEZ**  
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Ingrid Moncada Roblez  
**SECRETARIA GENERAL**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE.-** De conformidad con lo que establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútense y publíquese.

Pasaje, 24 de diciembre de 2025



Firmado electrónicamente por:  
**JERRY JOVANNY  
CORONEL CASTILLO**  
Validar únicamente con FirmaEC

Jerry Jovanny Coronel Castillo  
**ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

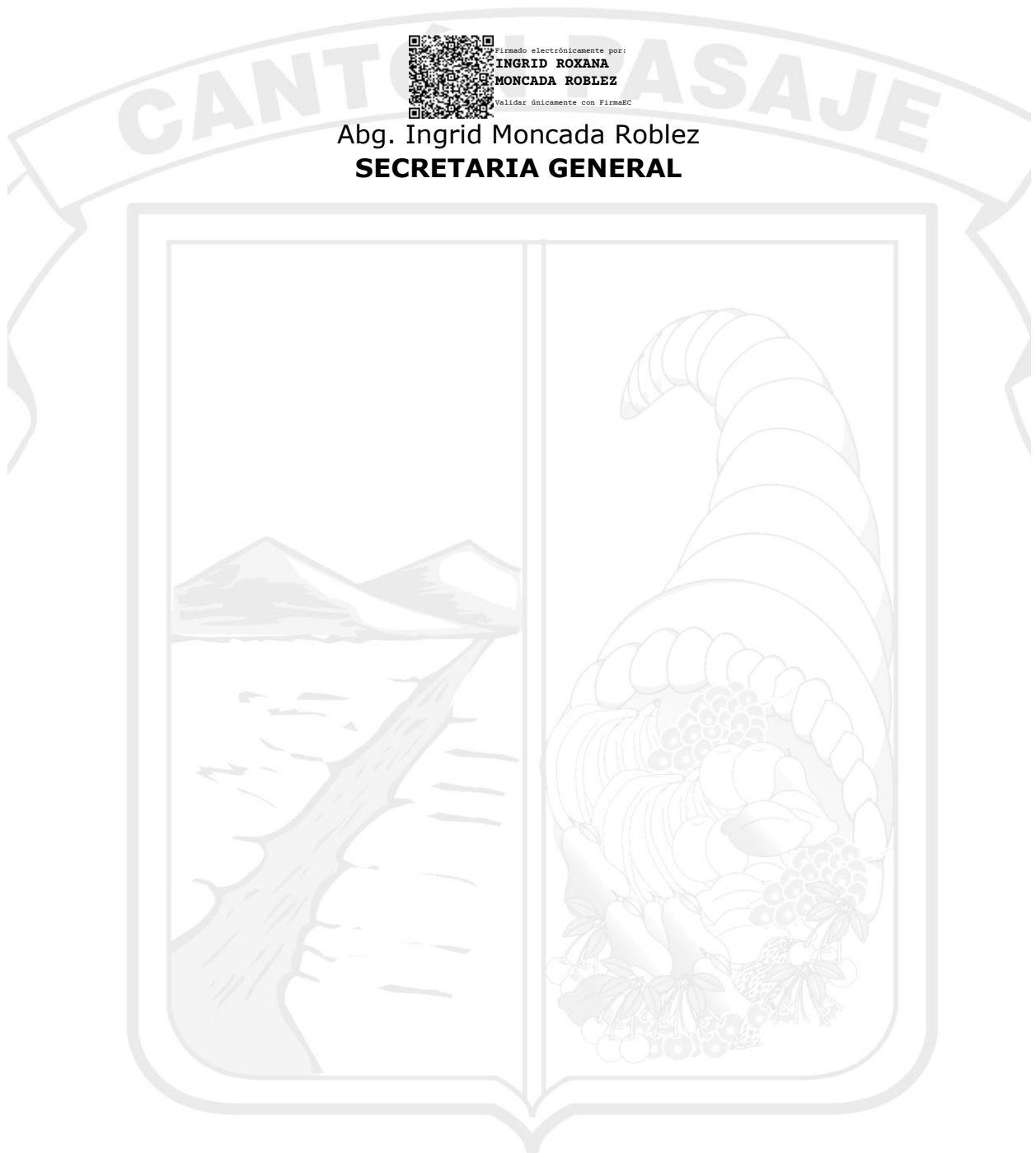
**Proveyó y firmó** la Ordenanza que antecede, el señor Jerry Jovanny Coronel Castillo, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy miércoles 24 de diciembre de 2025. **Certifico.**-



Firmado electrónicamente por:  
**INGRID ROXANA  
MONCADA ROBLEZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Ingrid Moncada Roblez  
**SECRETARIA GENERAL**





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

**ALCALDIA**

Oficio No. 0008-A-GADMSQ-2026  
Santiago de Quero, 08 de enero de 2026

**PARA:** ABOGADA  
JAQUELINE VARGAS CAMACHO  
DIRECTORA DEL REGISTRO OFICIAL (E)

**ASUNTO:** SOLICITUD DE PUBLICACIÓN REGISTRO OFICIAL FE DE ERRATAS

De mi consideración:

Por este medio le hago extensivo un afectuoso saludo, al mismo tiempo de desearle éxitos en sus delicadas funciones que acertadamente dirige.

**1. Antecedentes.**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero expidió la: "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS ESCALAS DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LOS FUNCIONARIOS Y SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO misma que fue publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 914 del 07 de enero de 2026.

Por un error de tipeo se hace constar, en el Artículo 3.- Escalas de Remuneración de nivel Directivo la tabla que se detalla a continuación:

Denominación del Puesto	ESCALA REMUNERACIONES	
	RMU	Grado
Procurador Síndico / Directores de Unidad	\$ 2.368,00	3
Secretario General y de Concejo / Coordinadores de Unidad / Tesorero General / Contador General	\$ 1.412,00	2
Secretarios de Consejos	\$ 986,00	1

**2. Solicitud**

Por lo expuesto, solicito se sienta la siguiente fe de erratas en la "ORDENANZA DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2026", vigente desde su publicación en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 914 del 07 de enero de 2026:

Rectifíquese el error involuntario constante en el **Artículo 3**, donde se hizo constar erróneamente el cuadro detallados en el antecedente, cuando realmente corresponde el siguiente:

Denominación del Puesto	ESCALA REMUNERACIONES	
	RMU	Grado
Procurador Síndico / Directores de Unidad	\$ 2.368,00	3
Secretario General y de Concejo /Coordinadores de Unidad / Tesorero General	\$ 1.412,00	2
Secretarios de Consejos	\$ 986,00	1

Por la favorable acogida que sepa dar a la presente le hago extensivo mi sentimiento de consideración y estima.

Atentamente,



SR. PABLO DAVID VELASCO GARCÉS

Alcalde de Santiago de Quero

[alcaldia@quero.gob.ec](mailto:alcaldia@quero.gob.ec)

C.C. 1801947498

Cel. 0995340348



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho  
**DIRECTORA (E)**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Atención ciudadana  
Telf.: 3941-800  
Ext.: 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

MG/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.