

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Nangaritza: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de suelo y edificaciones, así como la determinación, administración y la recaudación del impuesto a los predios urbanos, que regirán en el bienio 2026 – 2027 .....	2
- Cantón Nangaritza: Que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2026 -2027 .....	36
002-2026 Cantón Olmedo: Que regula la instalación, uso, mantenimiento y control de trampas de grasa .....	57
007-2026 Cantón Sevilla Don Bosco: Que establece el cobro del impuesto anual de patente .....	64

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo a los GAD Municipales para que regulen las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: 'Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana, cada bienio', los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que registrarán para el bienio 2026-2027.

### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”

**Que**, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

**Que**, el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”

**Que**, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

**Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que**, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

**Que**, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

**Que** de acuerdo al Art. 426 de la Constitución: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

**Que**, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria, Art. 300 de la Constitución de la República.

**Que**, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

**Que**, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

**Que** el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

**Que**, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones;

b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

**Que**, el artículo 139 del COOTAD determina que 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 y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

**Que**, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

**Que**, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

**Que**, el COOTAD prescribe en el Art. 10 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

**Que**, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

**Que**, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, 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 el mismo. 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.

**Que**, el Artículo 561 del COOTAD; señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

**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 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56, 57, 58, 59, 60 y 492, y el Código Orgánico Tributario.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 264 de la Constitución de la República, artículo 7 y artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN NANGARITZA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027.**

**CAPÍTULO I  
CONCEPTOS GENERALES**

**Art. 1.- Objeto.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de mejoras, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de las zonas urbanas del Cantón Nangaritza, determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 2.- Principios.** - El impuesto a los predios urbanos que regirá para el BIENIO 2026-2027 observará los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

**Art. 3.- Glosario de Términos.** - Para la aplicación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

**Área de Intervención Valorativa (AIVA).** - Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

**Avalúo.** - Acción y efecto de valorar, esto es, 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).

**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 Oficina de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

**Avalúo del Solar.** - Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

**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 fechada y sus datos.

**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.

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

**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.

**Inventario Catastral.** - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas 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.

**Predio.** - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

**Predio urbano.** - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por un polígono, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área urbana, la misma que es establecida por el GAD del Cantón Nangaritza, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

**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.

**Sistema Nacional para la Administración de Tierras. - SINAT.** Sistema Informático que automatiza la gestión catastral urbana e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

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

**Art. 4.- Objeto del Catastro.** - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada; y que el catastro urbano, sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo urbano. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el Cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

**Art. 5.- Elementos.** - El Sistema de Catastro Predial Urbano comprende: el Inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios urbanos, el avalúo de los predios urbanos, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

**Art. 6.- Elementos de la Propiedad Urbana.** - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad, y que los contribuyentes o responsables deben entregar su información para el catastro urbano, son: terreno, edificaciones y otras mejoras.

## CAPÍTULO II

**DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN**

**Art. 7.- Elementos de Valoración de los predios urbanos.** - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo urbano, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

**Art. 8.- Del avalúo de los predios.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo urbano.-** 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 la Ley; con este propósito, el concejo aprobará 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.
- b) El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.
- c) Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del Cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.
- d) Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del Cantón. Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresados en los cuadros siguientes:

**CIUDAD DE GUAYZIMI**

**PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO**

SECTOR	SUBSECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	9.771	100.00	DÓLARES	9.365
	1-2	9.271	93.00	DÓLARES	8.774
	1-3	8.681	87.00	DÓLARES	8.666
	1-4	8.340	75.00	DÓLARES	8.335
2	2-1	7.928	60.00	DÓLARES	7.278
	2-2	7.166	57.00	DÓLARES	6.923
	2-3	6.880	54.00	DÓLARES	6.564
	2-4	6.351	51.00	DÓLARES	6.262
3	3-1	6.252	38.00	DÓLARES	5.922
	3-2	5.718	33.00	DÓLARES	5.413
	3-3	5.334	31.00	DÓLARES	4.753
	3-4	4.627	26.00	DÓLARES	4.256
4	4-1	4.050	22.00	DÓLARES	3.890
	4-2	3.801	18.00	DÓLARES	3.192
	4-3	2.970	11.00	DÓLARES	1.657
	4-4	1.657	8.00	DÓLARES	0.750

**COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS.  
GUAYZIMI/BIENIO 2026-2027**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA DÉFICIT	Infraestructura Básica				Infraest. Complem.		Serv. Mun.	PROMEDI Sector
		Alcant.	Agua Potab	Elec. Alum	Red Via	Red Telef	Aceras y Bordillos	R.B./Aseo	
1	COBERTURA	93.19	100.00	100.00	89.79	95.45	60.49	92.73	90.24
	DÉFICIT	6.81			10.21	4.55	39.51	7.27	9.76
2	COBERTURA	85.20	96.30	95.19	51.23	75.93	35.39	63.47	71.81
	DÉFICIT	14.80	3.70	4.81	48.77	24.07	64.61	36.53	28.19
3	COBERTURA	26.16	38.47	32.16	12.14	18.08	3.59	18.96	21.36
	DÉFICIT	73.84	61.53	67.84	87.86	81.92	96.41	81.04	78.64
4	COBERTURA	15.99	29.80	23.40	23.51	3.31	1.35	10.21	15.37
	DÉFICIT	84.01	70.20	76.60	76.49	96.69	98.65	89.79	84.63
CIUDAD	COBERTURA	38.43	46.97	44.05	28.11	32.77	15.58	31.03	33.85
	DÉFICIT	61.57	53.03	55.95	71.89	67.23	84.42	68.97	66.15

**PARROQUIA ZURMI**

**PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO**

SECTOR	SUBSECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	8.438	44.000	DÓLARES	7.540
	1-2	7.540	36.000	DÓLARES	6.666
	1-3	6.620	34.000	DÓLARES	6.611
	1-4	6.416	32.000	DÓLARES	6.412
2	1-1	5.939	26.000	DÓLARES	5.623
	1-2	5.485	24.000	DÓLARES	5.064
	1-3	4.925	21.000	DÓLARES	4.630
	1-4	4.297	17.000	DÓLARES	3.759
3	1-1	3.488	15.000	DÓLARES	3.439
	1-2	3.082	13.000	DÓLARES	2.940
	1-3	2.876	10.000	DÓLARES	2.284
	1-4	2.160	8.000	DÓLARES	1.189

**COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS.  
ZURMI/BIENIO 2026-2027**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA DÉFICIT	Infraestructura Básica				Infraestructura Complem.		Serv. Munic.	Promedio Sectores
		Alcant.	Agua Potable	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bordillos	Rec. Bas./Aseo	
1	COBERTURA	93.76	100.00	100.00	69.59		52.90	68.78	69.29
	DÉFICIT	6.24			30.41	100.00	47.10	31.23	30.71
2	COBERTURA	64.61	50.00	26.48	16.70		2.42	22.71	
	DÉFICIT	35.39	50.00	73.52	83.30	100.00	97.58	77.29	100.00
3	COBERTURA	18.76	62.51	23.35	20.45		2.10	14.43	
	DÉFICIT	81.24	37.49	76.65	79.55	100.00	97.90	85.57	100.00
CIUDAD	COBERTURA	64.07	69.97	70.34	34.93		18.82	49.29	43.92
	DÉFICIT	35.93	30.03	29.66	65.07	100.00	81.18	50.71	56.08

**CENTRO POBLADO LOS GERANIOS**

**PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO**

SECTOR	SUBSECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	5.473	12.00	DÓLARES	3.787
	1-2	3.660	8.00	DÓLARES	3.597
	1-3	3.303	7.00	DÓLARES	2.723
	1-4	24558	5.00	DÓLARES	1.411

**COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS. LOS GERANIOS/BIENIO 2026-2027**

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura a Complem.		Servicios Municip.	Promedio Sector
	DÉFICIT	Alcant.	Agua Potable	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bordillos	R.B./Aseo	
1	COBERTURA	25.63	50.02	32.27	21.72			20.05	21.38
	DÉFICIT	74.37	49.98	67.73	78.28	100.00	100.00	79.95	78.62

**CENTRO POBLADO LAS ORQUÍDEAS**

**PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO**

SECTOR	SUBSECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	1.273	13.00	DÓLARES	5.126
	1-2	4.413	11.00	DÓLARES	3.911
	1-3	3.597	8.00	DÓLARES	3.161
	1-4	2.865	6.00	DÓLARES	1.298

**COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS. LAS ORQUÍDEAS/BIENIO 2026-2027**

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura a Complem.		Servicios Municip.	Promedio Sector
	DÉFICIT	Alcant.	Agua Potable	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bordillos	R.B./Aseo	
1	COBERTURA	25.96	44.25	48.88	24.86			29.28	24.75
	DÉFICIT	74.04	55.75	51.12	75.14	100.00	100.00	70.72	75.25

**PARROQUIA NUEVO PARAÍSO**

**PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO**

SECTOR	SUBSECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	7.459	15.00	DÓLARES	6.471
	1-2	5.002	12.00	DÓLARES	4.814
	1-3	3.842	8.00	DÓLARES	2.927
	1-4	2.708	5.00	DÓLARES	1.281

**COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS.  
NUEVO PARAÍSO/BIENIO 2026-2027**

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complem.		Servicios Munic.	Promedio
		Alcant.	Agua Potable	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bordil los	R.B./Aseo	Sector
1	COBERTURA	20.00	41.26	26.02	21.60		7.50	29.31	20.81
	DÉFICIT	80.00	58.74	73.98	78.40	100.00	92.50	70.69	79.19

- e) Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; por lo tanto, para la parametrización de acuerdo al SINAT se establece lo siguiente:

**Valoración de la Propiedad (PREDIO)**

$$[VP] = [VS] + [VE]$$

En donde:

[VP] = Valor total de la propiedad

[VS] = Valor del suelo

[VE]= Valor de la edificación tomando en cuenta las mejoras

**Detalle:**

**A. VALORACIÓN ECONÓMICA TOTAL DEL SUELO:**

$$[VS] = [At] \times [PUBs] \times [(F1)] \times (F2) \times [(F3) \times [(F4)]$$

En donde:

[VS] = Valor total del suelo

[At] = Área del terreno, en m<sup>2</sup>

[PUBs] = Precio unitario base del terreno (zonas de valor que se obtiene del estudio de mercado)

[(F1)] = Coeficientes de modificación características propias del terreno por el Área, Frente, Fondo.

[(F2)] = Producto de los coeficientes de modificación de las características del lote como nivel del terreno, forma del terreno, tipo de terreno, localización del lote en la manzana.

[(F3)] = Producto de los coeficientes de servicios básicos (servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc).

[(F4)] = Producto de los coeficientes de las características de la vía (bordillos, material de la vía, orientación de la vía, tipo de vía, etc).

1. **[At] Área del terreno** en M2, esta información viene del catastro y la toma de la información gráfica es la siguiente:

ÁREA DEL LOTE		
ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	100	1.00
100.01	300	0.99
300.01	500	0.97
500.01	5000	0.95
Mayores a 5000.01		0.90

2. **[PUBs]** en SINAT, se requiere el valor unitario base del terreno, por zona del suelo con la información alfanumérica, para realizar los cálculos, como se muestra en las siguientes tablas:

**CIUDAD DE GUAYZIMI**

SECTOR	SUBSECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
1	1-1	9.771	100.00	DÓLARES
	1-2	9.271	93.00	DÓLARES
	1-3	8.681	87.00	DÓLARES
	1-4	8.340	75.00	DÓLARES
2	2-1	7.928	60.00	DÓLARES
	2-2	7.166	57.00	DÓLARES
	2-3	6.880	54.00	DÓLARES
	2-4	6.351	51.00	DÓLARES
3	3-1	6.252	38.00	DÓLARES
	3-2	5.718	33.00	DÓLARES
	3-3	5.334	31.00	DÓLARES
	3-4	4.627	26.00	DÓLARES
4	4-1	4.050	22.00	DÓLARES
	4-2	3.801	18.00	DÓLARES
	4-3	2.970	11.00	DÓLARES
	4-4	1.657	8.00	DÓLARES

**PARROQUIA ZURMI**

SECTOR	SUBSECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
1	1-1	8.438	44.000	DÓLARES

1	1-2	7.540	36.000	DÓLARES
	1-3	6.620	34.000	DÓLARES
	1-4	6.416	32.000	DÓLARES
2	2-1	5.939	26.000	DÓLARES
	2-2	5.485	24.000	DÓLARES
	2-3	4.925	21.000	DÓLARES
	2-4	4.297	17.000	DÓLARES
3	3-1	3.488	15.000	DÓLARES
	3-2	3.082	13.000	DÓLARES
	3-3	2.876	10.000	DÓLARES
	3-4	2.160	8.000	DÓLARES

**CENTRO POBLADO LOS GERANIOS**

SECTOR	SUBSECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
1	1-1	5.473	12.00	DÓLARES
	1-2	3.660	8.00	DÓLARES
	1-3	3.303	7.00	DÓLARES
	1-4	24558	5.00	DÓLARES

**CENTRO POBLADO LAS ORQUÍDEAS**

SECTOR	SUBSECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
1	1-1	1.273	13.00	DÓLARES
	1-2	4.413	11.00	DÓLARES
	1-3	3.597	8.00	DÓLARES
	1-4	2.865	6.00	DÓLARES

**PARROQUIA NUEVO PARAÍSO**

SECTOR	SUBSECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
1	1-1	7.459	15.00	DÓLARES
	1-2	5.002	12.00	DÓLARES
	1-3	3.842	8.00	DÓLARES
	1-4	2.708	5.00	DÓLARES

3.  $Fa = ((F1) \times (F2) \times (F3) \times (F4))$

**Factores de Ajuste:** Tamaño, proporcionalidad, forma, localización interior, topografía, riesgo.

$VS = At * (PUBs) * (Fa)$

[(F1)] = Coeficientes de modificación características propias del terreno por el Área, Frente, Fondo.

**Tipo de LOTE**

Se requiere que se defina los rangos y los coeficientes, donde se encuentra más de un coeficiente; por ejemplo, entre 0 y 12 m que coeficiente se debería colocar, ya que al parametrizar solo se acepta un número, como se detalla a continuación, ya que el sistema lee los rangos y le asigna un solo valor del FACTOR.

**RANGO DE FACTORES**

**RELACIÓN FRENTE – FONDO**

FRENTE DEL LOTE		
ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	10	1
10	100	0.9
100	300	0.85
Mayores de 300		0.75
FONDO DEL LOTE		
ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	10	1.00
10	100	0.95
100	300	0.85
Mayores a 300		0.75

**COEFICIENTES DE FACTORES ENDÓGENOS O PROPIOS DEL LOTE**

- Factor Tamaño: Ftam
- Factor Topografía: Ftop
- Factor Ubicación: Floc
- Factor Tipo Terreno: Ftt
- Factor Forma: Fform

**(FA)** = Ftam\*Ftop\*Floc\*Ftt\*Fform

Los factores que se aplican en SINAT realizan una multiplicación para obtener el cálculo que se lo resume en un solo factor; características del lote.

De esta manera los factores se multiplicarían y se obtendrían los factores endógenos de ajuste.

VS = At (PUBs)\* Ffte\* Ffdo\* Ftam\* Ftop \*Floc \*Ftt \* Fform

**FACTOR DE LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA**

FACTOR Floc

LOCALIZACIÓN	
VARIACIÓN	COEFICIENTE
Esquinero	1.20
Intermedio	0.98
Cabecera	1.00
Manzanero	1.00
Interior	0.50
En pasaje	0.78
Bifrontal	0.98

**FACTOR DE LOCALIZACIÓN DEL LOTE DE ACUERDO A TAMAÑO Y FORMA (Ftop - Fform)**

ÁREA DEL LOTE		
ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR

MÍNIMO	100	1
100	300	0.99
300	500	0.97
500	5000	0.95
<b>CARACTERÍSTICAS DEL LOTE</b>		
<b>CARACTERÍSTICAS DEL LOTE</b>	<b>DOMINIO</b>	<b>FACTOR</b>
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	PLANO	1
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	INCLINACIÓN ASCENDENTE	0.90
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	INCLINACIÓN DESCENDENTE	0.95
FORMA DEL LOTE	REGULAR	1
FORMA DEL LOTE	IRREGULAR	0.9
FORMA DEL LOTE	MUY IRREGULAR	0.75

#### FACTOR DE OCUPACIÓN DEL LOTE

<b>OCUPACIÓN DEL LOTE</b>	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>FACTOR</b>
EDIFICADA	1.10
NO EDIFICADA	1.0
EN CONSTRUCCIÓN	1.05
PIEDRA	0.92
LASTRE	0.90
TIERRA	0.88
BORDILLO	1
ACERA	1

#### 4. [Fa] = COEFICIENTES DE FACTORES EXÓGENOS

$$[Fa] = (F1) * (F2)$$

F1= Factor de valoración por características de la vía

Vías	Coeficientes
Adoquín de cemento	1.00
Adoquín de piedra	1.00
Pavimento Rígido ( hormigón)	1.00
Pavimento Flexible ( asfalto)	0.95
Empedrado	0.92
Lastre	0.90
Tierra	0.88

F2 = Factor de valoración por servicios básicos

SERVICIO	COEFICIENTE
AGUA PORTABLE	1.00
ALCANTARILLADO	1.00
ENERGÍA ELÉCTRICA	1.00
ALUMBRADO	1.00
ASEO DE CALLES	1.00

RECOLECCIÓN DE BASURA	1.00
TELEFONÍA	1.00

**B. VALORACIÓN EDIFICACIONES: (MÉTODO DE REPOSICIÓN)**

$$VC = (A \times (PU_{\text{tipología}}) \times \text{Fuso} \times \text{Fac} \times \text{FD} \times \text{Fcons} \times \text{Fetapa})$$

**En donde:**

VC = Valor total de la edificación

(A) = Área de la edificación en m2

(PU\_tipología) = Precio unitario base de la edificación en m2 (en función de la tipología)

F. uso = Factor uso de la edificación

F. ac = Factor acabados

(FD) = Depreciación (edad y vida útil de la construcción)


F. cons = Factor del estado de conservación




F. etapa = Factor etapa.




**1.- (Ae) Área de la edificación en m2**

**2.- TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN:**

Para determinar las tipologías es necesario especificar que estructuras y los materiales constituyen las tipologías, ya que existen algunos materiales que se encuentran en la información catastral y no están dentro de una tipología, considerándose como excepciones y será el GAD MUNICIPAL quien decida el valor a considerar, dentro del presente estudio se han definido 7 tipologías de acuerdo a las características constructivas que se dan en el sector:

GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA					
FECHA : MAYO DEL 2017					
TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN EN CANTÓN NANGARITZA	ESTRUCTURA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CÓDIGO	VALOR \$/m2 CALCULADO	FOTOS DE EDIFICACIÓN POR TIPOLOGÍA
<b>TIPOLOGÍA A 1 (PISOS 1-3)</b>	COLUMNAS	MADERA; MADERA CON TRATAMIENTO PERIÓDICO	<b>MD1</b>	<b>117.33</b> /m2	
	PAREDES	MADERA; BLOQUE LADRILLO METAL MALLA, NO TIENE Y OTRO			
	CUBIERTAS	ZINC ASBESTO-CEMENTO; STEEL PANEL-GALVALUMEN, CUBIERTA DE			

		TEJA, NO TIENE, PLÁSTICO				
<b>TIPOLOGÍA 2 (PISOS 1 A 2)</b>	COLUMNAS	HORMIGÓN ARMADO	,	204.19	/m2	
	PAREDES	LADRILLO; BLOQUE, METAL MALLA, NO TIENE				
	CUBIERTAS	ZINC; ASBESTO - CEMENTO; STEEL PANEL; GALVALUMEN, PASTICO, NO TIENE, TEJA, TEJA INDUSTRIAL				
<b>TIPOLOGÍA 3 DE 1 A 2 PISOS</b>	COLUMNAS	PARED SOPORTANTE, LADRILLO, BLOQUE. NO TIENE	<b>PSOP 1</b>	173.45	/m2	
	PAREDES	LADRILLO BLOQUE, MADERA				
	ENTREPISOS	MADERA				
	CUBIERTAS	TEJA, ASBESTO CEMENTO, STEEL PANEL ZINC				
<b>TIPOLOGÍA 4 (PISOS 1 -3)</b>	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA)	AC 1	182.42	/m2	
	PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE/ METAL MALLA				
	CUBIERTAS	ZINC/ ASBESTO - CEMENTO STEEL PANEL - GALVALUMEN				
<b>TIPOLOGÍA 5 PISOS 1 A 4</b>	COLUMNAS	Hª Aª /ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA)	HO 2	292,83	/m2	

	PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE/ NO TIENE				
	CUBIERTAS	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO				
<b>TIPOLOGÍA A 6 DE 3-4 PISOS</b>	COLUMNAS	Hª Aª.	HO3	269.3 1	/m2	
	PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE, MADERA, METAL MALLA Y NO TIENE				
	CUBIERTAS	ZINC/ ASBESTO CEMENTO/ GALVALUMEN , PLÁSTICO, NO TIENE, TEJA, TEJA INDUSTRIAL ,				
<b>TIPOLOGÍA A 7 DE 1 PISOS</b>	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA)	HP1	182.1 9	/m2	
	PAREDES	HORMIGÓN PREFABRICAD O,				
	CUBIERTAS	ZINC/ ASBESTO CEMENTO/ GALVA LUMEN , STEEL PANEL				

### b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>), que se indican en el Anexo 6 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

En dónde:

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción

$P_e$  = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$P_a$  = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

En dónde:

$V_a$  = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

$S_c$  = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

$V_d$  = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

$f_t$  = Factor total

$f_d$  = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

$f_e$  = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

$f_u$  = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA**

No.	ESTRUCTURA	COMPONENTE	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
	<b>TIPOLOGÍA</b>			
	COLUMNAS	<b>PRELIMINARES</b>		
1		Desbroce y limpieza del terreno	M2	1.08
2		Replanteo y nivelación	M2	1.19
3		<b>EXCAVACIÓN Y DESALOJO</b>		
4		Excavación de cimientos	M3	11.75
5		Excavación de plintos	M3	11.75
6		Desalojo de escombros	M3	4.03
7		Reposición de suelos	M3	19.71
8		<b>ESTRUCTURA</b>		

9		Cimientos de H. Ciclópeo	M3	167.32
10		Cimientos de Piedra	M3	151.52
11		Replanteo de H.S.	M3	153.67
12		Plintos de Hormigón armado	M3	222.83
13		Cadenas de Hormigón armado	M3	267.69
14		Columnas de Hormigón armado	M3	260.17
15		Escaleras de hormigón armado	M3	301.75
16		Hormigón en muros	M3	244.58
17		Vigas de hormigón armado	M3	409.32
18		Vigas de hierro	ML	29.42
19		Alivianamiento (Bloque de pómez)	U	1.50
20		Columnas de ladrillo	ML	18.35
21		Acero de refuerzo	KG	2.17
22		Columnas de hierro	ML	30.13
23		Estructura metálica	KG	3.44
24		Columnas de madera	ML	52.50
25		Columnas de piedra	ML	16.94
26		Escaleras de ladrillo	M2	26.54
27		Escaleras de hierro	M2	108.65
28		Escaleras de madera	M2	57.66
	Entrepisos	Losa de hormigón armado (incluye alivianamiento)	m2	93,12
		Entrepisos de madera	m2	49.57

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED**

29	MAMPOSTERÍA	MAMPOSTERÍA		
30		Paredes de bloque	M2	35.50
31		Paredes de ladrillo	M2	35.31
32		Mampostería de madera	M2	26.36
33		Pared de hormigón prefabricado	M2	35.27
		Pared Metal/Malla	M2	9.85

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA**

CUBIERTA				
No.	ESTRUCTURA	COMPONENTE	U	Valor
36	CUBIERTAS	<b>CUBIERTAS</b>		
37		Estructura de cubierta de madera	M2	32.40
38		Cubierta de placa Steel panel	M2	14.89
39		Cubierta de teja común	M2	24.74
40		Cubierta teja vidriada	M2	24.56
41		Cubierta de asbesto	M2	10.30
42		Cubierta de zinc	M2	6.85
43		Losa de hormigón armado (incluye alivianam.)	M2	93.12
70		Acometida Bifásica	Ml	6.30
71		Tablero de control	u	79.50
72		Breakers 15 a 30 A	u	97.88
73		Punto de iluminación	Pto	34.26
74		Tomacorriente	Pto	35.02
75		Acometida principal	Ml	12.94

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
<b>FACTOR ACABADO LUJO</b>	1.25
<b>FACTOR ACABADO BUENO</b>	1.20
<b>FACTOR ACABADO ECONÓMICO</b>	1.10
<b>FACTOR ACABADO BÁSICO-TRADICIONAL</b>	1.00

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[ 1 - \left( \left( \frac{E}{V_t} \right) + \left( \frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

En dónde:

- $f_d$  = Factor depreciación
- $E$  = Edad de la estructura
- $V_t$  = Vida útil del material predominante de la estructura
- $C_h$  = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 25% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Urbano de la siguiente manera:

**COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN DE ESTRUCTURA**

FACTOR DE CONSERVACIÓN				
MUY BUENO	BUENA	REGULAR	MALO	OBSOLETO
1.1	1.00	0.90	0.75	0.5

**TABLA DE VIDA ÚTIL DE LOS MATERIALES**

No.	MATERIAL	VIDA ÚTIL
	HORMIGÓN ARMADO	80
	ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA)	80
	MADERA	20
	LADRILLO	50
	NO TIENE	0
	HORMIGÓN PREFABRICADO	80
	VIDRIO	3
	BLOQUE	30
	CAÑA	10
	METAL / MALLA	30
	TIERRA	100

ZINC	10
ASBESTO / CEMENTO	20
PLÁSTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES	5
STEEL PANEL / GALVALUMEN	30
VINIL	10
DUELA	20
PISO FLOTANTE	10
PARQUET	10
CEMENTO ALISADO	30
BALDOSA	30
CERÁMICA / GRES	30
MÁRMOL / MARMETON	30
ALFOMBRA	2
TABLÓN	20
TABLA SIN TRATAR	20
MADERA MACIZA	20
MADERA Y VIDRIO	20
MADERA Y HIERRO	20
HIERRO / METÁLICA	30
ALUMINIO Y VIDRIO	60
ALUMINIO ANODIZADO	60
ALUMINIO	60
PVC	20
ALUCOBOND	15
ASPACATO	20
FACHALETA	30
GRAFIADO	15
CHAMPEADO	30
ESTUCADO	15
HORMIGÓN VISTO	80
ENLUCIDO Y PINTADO	30
ENLUCIDO	30
MADERA CON TRATAMIENTO PERIÓDICO	20
PARED SOPORTANTES (LADRILLO, BLOQUE, TAPIAL/ADOBE, PIEDRA)	20
OTRO	10
LOSA DE HORMIGÓN	80
TEJA	20
PALMA / PAJA	100
PIEDRA	100
BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	60
PLÁSTICO / LONA	5
ACERO	80
HIERRO ENROLLABLE	30
PLÁSTICO RÍGIDO	15
HIERRO Y VIDRIO	30
FIBRA DE VIDRIO	15
ARENA CAL	20
ARENA CEMENTO	20
CARRIZO	10
MALLA ENLUCIDO	30
FIBRA MINERAL ARMASTONG	15
MADERA TRIPLEX	20
CAÑA ENLUCIDA	15

	CIELO FALSO	15
	MADERA FINA	20
	PLACA COLABORANTE	30
	TEJA ASFÁLTICA	20
	TEJA INDUSTRIAL	20
	PARQUET Y VINIL	15
	GYPSUM	15

**TABLA DE FACTORES DE USO**

<b>CÓDIGO</b>	<b>Calificación</b>	<b>Factor por uso</b>
3	Auditorio	1.00
4	Aula	0.90
6	Banca Financiera	1.00
7	Saura Turco- hidromasaje	0.90
8	Baterías sanitarias	0.85
10	Bodega	0.90
11	Casa	0.90
12	Casa Barrial	0.90
13	Cementerio	0.80
14	Centro Comercial	0.90
15	Centro Cultural	0.90
16	Centro de Asistencia Social	0.90
17	Centro de Educación Inicial	0.90
18	Comercio especializado	1.00
19	Convento	0.90
21	Departamento	1.00
22	Escenario deportivo	0.90
23	Estación de Bomberos	0.90
24	Funeraria	0.90
25	Gasolinera	1.00
26	Galpón	0.90
27	Hotel	1.00
29	Hostería	0.90
30	Hostal	0.90
31	Iglesia Capilla	0.90
32	Lavandería	0.90
33	Mercado	0.90
34	Lavandería –secado	0.90
38	Oficina	0.90
40	Parqueadero cubierto	0.95
41	Parqueadero descubierto	0.90
42	Restaurante	0.95
43	Planta de tratamiento de agua	0.90
44	Retén Policial	0.90
46	Sala de culto	0.90
48	Karaoke	1.00
49	Discoteca	1.00
50	Bar	1.00
51	Gimnasio	0.90
52	Hospital	0.90

53	Clínica	1.00
54	Centro de Salud	0.90
55	Sin Uso	0.90
56	Otro	0.90
57	Vivero	0.90
58	Vivienda Comercio	0.90

**FACTOR DE ACABADOS**

FACTORES DE ACABADO	
CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE
Terminada	1
En estructura	0.5
En acabados	0.8
En planos	1

**VALORACIÓN DE MEJORAS**

$VM = Pmp * Fa$

Pmp = Precio base de las mejoras que son parametrizables

Fa = Factores de ajuste (Factores etapa, conservación y estado) \* estos son los que se usan para edificaciones.

MEJORAS	CÓDIGO	UNIDAD	VALOR
Cerramiento de ladrillo – bloque enlucido		M1	40.00
Cancha deportiva de césped sintético		M1	85.00
Cerramiento de hierro sobre mampostería		M1	52.50
Cancha deportiva de césped natural		M2	90.00
Cerramiento de malla sobre mampostería		M1	45.00
Cerramiento de ladrillo sin enlucir		M1	30.00
Cancha deportiva en cementada		M2	55.00
Ascensor		U	21.120,00
Muro de piedra		ml	68.00
Piscina cubierta		M2	360.00
Piscina descubierta		M2	300.00
Central de aire acondicionado		U	220.00
Sistema de vigilancia		u	320.00

**VALORES POR TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS**

COMPONENTES BASICOS		TIPOLO GIA 1	TIPOLO GIA 2	TIPOLO GIA 3	TIPOLO GIA 4	TIPOLO GIA 5	TIPOLO GIA 6	TIPOLO GIA 7
ESTRUCTURA	VALOR	MD01	PSOP1	PSOP2	VSC 1	EM 1	220.83	/m2
MADERA/ MADERA CON TRATAMIENTO PERIÓDICO	52.5	52.5						
PARED SOPORTANTE/ LADRILLO /BLOQUE/ADOBE /TAPIAL/PIEDRA/ NO TIENE	80.67			80.67				
ACERO, HIERRO CERCHA METÁLICA	108.45				108.45			108.45
HORMIGÓN, ACERO, (HIERRO CERCHA METÁLICA)	164.40					164.40		
HORMIGÓN ARMADO	130.41		130.41				180.41	
<b>PAREDES</b>								
BLOQUE/ MADERA/ LADRILLO/ METAL/MALLA/OTRO	35.5				35.5		35.5	

MADERA/	26.36	26.36						
/LADRILLO/BLOQUE/NO TIENE	35.31		35.31	35.31		35.31		
HORMIGÓN PREFABRICADO/NO TIENE	35.27							35.27
NO TIENE								
<b>CUBIERTA</b>								
ZINC/STEEL PANEL/ ASBESTO CEMENTO GALVALUMEN, TEJA	38.47	38.47	38.47		38.47			38.47
ZINC/STEEL PANEL/ ASBESTO CEMENTO GALVALUMEN, TEJA, NO TIENE , OTRO , PLÁSTICO/POLICARBONATO Y SIMILAR, TEJA , ASFÁLTICA, TEJA INDUSTRIAL	53.4							53.4
TEJA COMÚN, TEJA ASFÁLTICA/TEJA INDUSTRIAL	57.47			57.47				
LOSA DE HORMIGÓN	93.12					93.12		
NO TIENE								
<b>VALOR M2</b>		<b>117.33</b>	<b>204.19</b>	<b>173.45</b>	<b>182.42</b>	<b>292.83</b>	<b>269.31</b>	<b>182.19</b>

**Art. 9.- Notificación de avalúos.** - La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo, conforme lo manda el COOTAD.

### CAPÍTULO III OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

**Art. 10.- Actualización de avalúo para otorgamiento de crédito.-** Cuando se realice una compraventa con financiamiento de una entidad del sistema financiero nacional, el GAD del Cantón Nangaritza, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de transferencia de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

**Art. 11.- De la información remitida por las Instituciones Financieras.** - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Art. 12.- De la sistematización de la información.** - La Oficina de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la presente Ordenanza.

**Art. 13.- Establecimiento de valor de la propiedad.** - La Oficina de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera, a la metodología establecida por el GAD del Cantón Nangaritza, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Art. 14.- De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad. -**

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1'000000	80%
DE 1'000001	A Más	90%

**Art. 15.- De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca. -**Para las ventas directas o de transferencias de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**Art. 16.- De la actualización de los avalúos catastrales. -** Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Oficina de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente. Con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**Art. 17.- Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral. -** Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

## CAPÍTULO IV DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

### SECCIÓN I GENERALIDADES

**Art. 18.- Objeto del Impuesto. -** Quedan sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios urbanos ubicados dentro de los límites urbanos de la jurisdicción del Cantón Nangaritza.

**Art. 19.- Hecho Generador. -** El hecho generador del impuesto predial urbano constituyen los predios urbanos ubicados en la jurisdicción del Cantón Nangaritza y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

**Art. 20.- Sujeto Activo. -** El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos, es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza.

**Art. 21.- Sujeto Pasivo.** - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios urbanos, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios urbanos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro urbano del Cantón Nangaritza.

Están obligados al pago del impuesto establecido en ésta Ordenanza y al fiel cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta Ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta Ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces;
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios;
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica;
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan;
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente;
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior;
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto;
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios urbanos, adeudado por el causante;
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante; y,
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

**SECCIÓN II**  
**DE LA TARIFA DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS,**  
**E IMPUESTOS ADICIONALES**

**Art. 22.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Art. 23.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.2‰ (UNO PUNTO DOS POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

**Art. 24.- IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.** - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1‰ (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y;
- b) El 2‰ (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Art. 25.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.** - Para el recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los inmuebles no edificados, hasta que se realice la edificación, se aplicará lo dispuesto en el Art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Art. 26.- ADICIONAL PARA EL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Benemérito Cuerpo de Bomberos del Cantón Nangaritza, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, conforme manda el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente.

**Art. 27.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Art. 28.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

### SECCIÓN III ÉPOCA DE PAGO

**Art. 29.- ÉPOCA DE 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.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE 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%

Los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, tendrán un recargo del 10% del valor del impuesto a ser cancelado.

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

#### SECCIÓN IV DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES

**Art. 30.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - En cuanto a las deducciones, rebajas y exoneraciones se estará a lo establecido en los Arts. 503, 509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por otras leyes.

El derecho a las deducciones, rebajas y exoneraciones, lo justificarán con la documentación que acredite cumplir con lo que exige la ley.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del Trabajador), que oficialmente se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio. Se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

#### SECCIÓN V DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

**Art. 31.- Emisión de títulos de crédito.** - El director Financiero a través de la oficina de Rentas, del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. **Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Oficina de Comprobación y Rentas**, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. **Identificación del deudor tributario.** - Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Servidor Público de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Art. 32.- Custodia de los títulos de crédito.** - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Servidor Público de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, que deberá estar igualmente firmado por el Sr. Director Financiero y el Jefe de Rentas o quien haga sus veces.

**Art. 33.- Recaudación Tributaria.** - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. La Tesorería Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada a la Oficina de Contabilidad.

**Art. 34.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.** - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza.

**Art. 35.- Imputación de pagos parciales.** - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

## CAPÍTULO V RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 36.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes, responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos y recursos administrativos, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.- Actualización de catastro urbano.**- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbano cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA. - Certificación de Avalúos.** - La Oficina de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueran solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previo pago por servicios administrativos y certificado de no adeudar al GAD del Cantón Nangaritza.

**TERCERA. - Supletoriedad y preeminencia.** - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario.

**CUARTA. - Derogatoria.** - Por la presente Ordenanza se deroga la “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2024 -2025 del cantón Nangaritza”.

**QUINTA. - Vigencia.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de uno de enero de 2026, una vez que sea publicada en el Registro Oficial y en la Gaceta Oficial Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Nangaritza a los 11 días del mes de diciembre de 2025.



Mgs. Francisco Cordero C.  
ALCALDE



Abg. Vinicio Reátegui P.  
SECRETARIO DEL  
CONCEJO (E).

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - CERTIFICO:** Que el texto de la Ordenanza precedente fue discutido, analizado y aprobado por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Nangaritza, en primer debate en la Sesión Ordinaria realizada el 03 de diciembre de 2025, y en segundo debate en la Sesión Ordinaria realizada el 10 de diciembre de 2025, fecha esta última en que se aprobó definitivamente. - Guayzimi, 11 de diciembre de 2025, a las 10H00.



Abg. Vinicio Reátegui P.  
SECRETARIO DEL CONCEJO (E).

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA.** - Guayzimi, 11 de diciembre de 2025, a las 10H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN NANGARITZA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027”, para que entre en vigencia, a cuyo efecto se publicará en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.



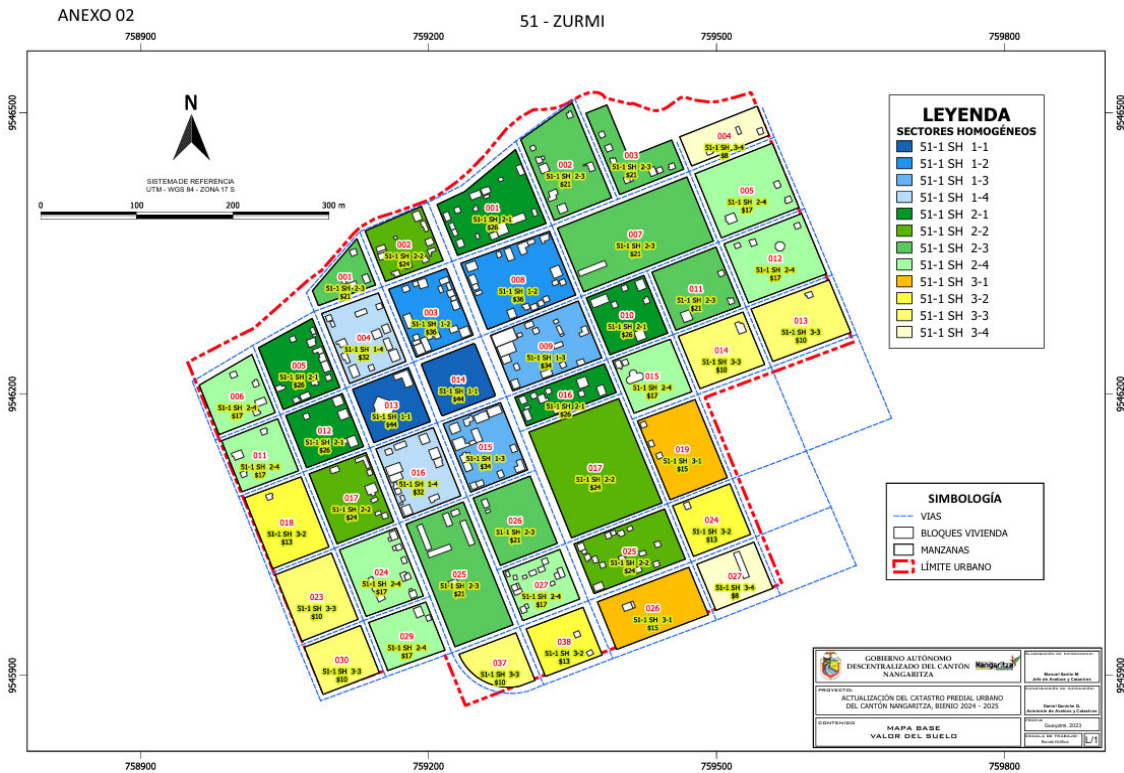
Mgs. Francisco Cordero C.  
ALCALDE

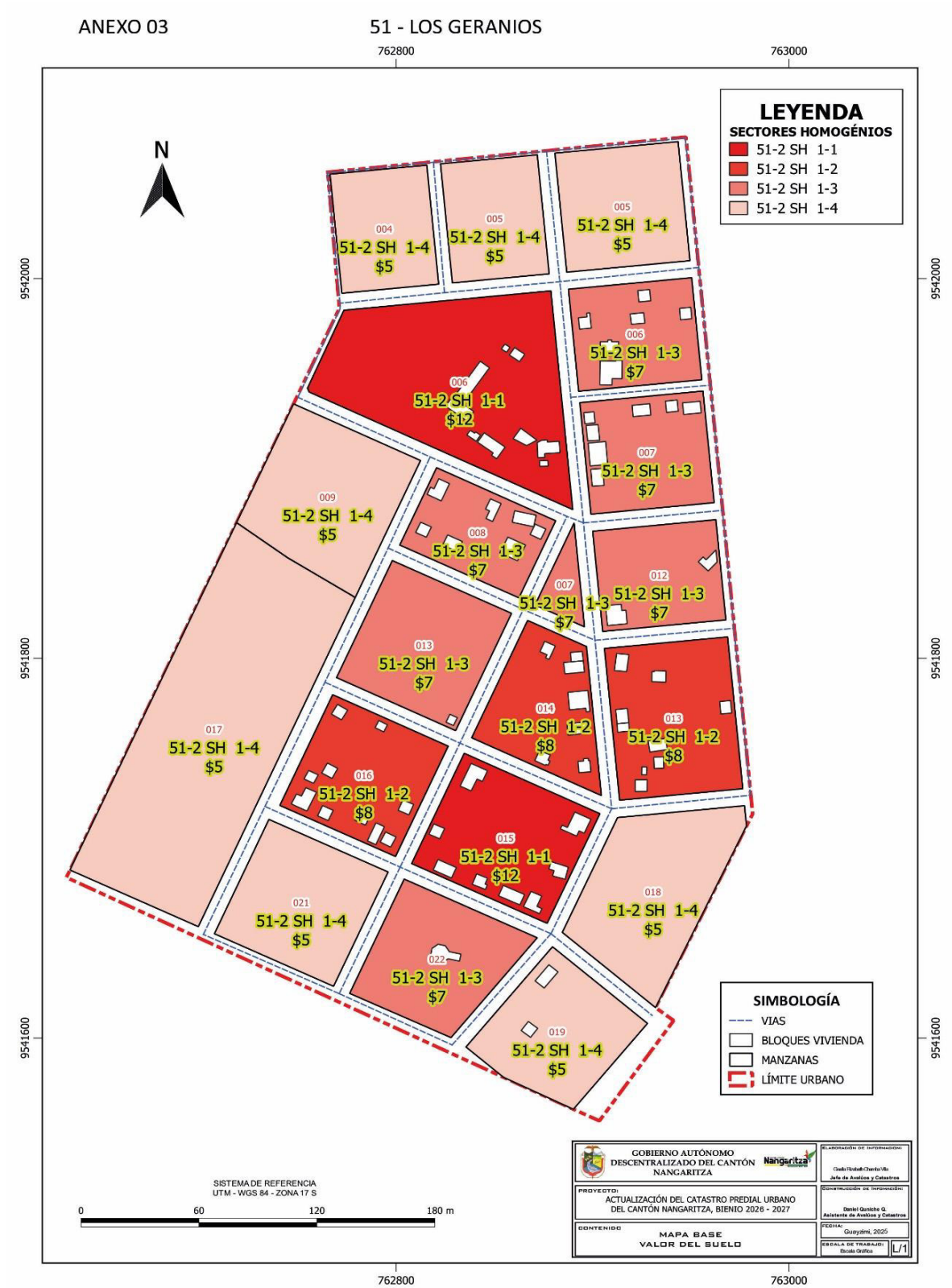
Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Mgs. Francisco Efrén Cordero Carrión, Alcalde del cantón Nangaritza, en la fecha y hora señalada. Guayzimi, 11 de diciembre de 2025, a las 10H00. CERTIFICO. -



Abg. Vinicio Reátegui P.  
SECRETARIO DEL CONCEJO (E).









## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano y rural.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medioambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad rural que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo a los GAD Municipales para que regulen las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIEAUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA

#### Considerando:

**Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el "Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico."

**Que**, en este Estado de social de derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

**Que**, el Art. 84 de la Constitución de la República establece que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

**Que**, el Art. 264 numeral 9 ibídem, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que**, el Art. 270 ibídem establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

**Que**, el Art. 321 ibídem establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

**Que**, de conformidad con el Art. 426 ibídem: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”

**Que**, el Art. 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

“1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”

**Que**, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria, Art. 300 de la Constitución de la República.

**Que**, el Art. 599 del Código Civil, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

**Que**, el Art. 715 ibídem, establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

**Que**, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

**Que**, el artículo 139 ibídem establece que 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 y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

**Que**, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

**Que**, el COOTAD en el Art. 10 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

**Que**, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el “Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.”

**Que**, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes

inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”

**Que**, el Art. 495 ibídem, 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 el mismo. 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.

**Que**, el Artículo 561 ibídem; señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.”

**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 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

**Que**, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

**Que**, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

**Que**, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

**Que**, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

**Que**, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas

nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

**Que**, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

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 tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

**Que**, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

**Expide la siguiente:**

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

## **CAPITULO I**

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

**Art.1.- OBJETO.** - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad rural, para el bienio 2026 – 2027.

El impuesto a la propiedad rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de zonas rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.** - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Nangaritza.

**Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.** - 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.

**Art. 4.- 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.

**Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El Sistema de Catastro Predial 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 rurales.

**Art. 6. DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Art. 7.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.** - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

a) LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie

de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por DOCE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural;

#### **b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial y establecer la existencia del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

## **CAPÍTULO II**

## DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

**Art. 9. – VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 10.- NOTIFICACIÓN.** - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.”

**Art. 11.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Nangaritza.

**Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del Cantón.

**Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario”

## CAPÍTULO III

### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio,

ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, Salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

**Art. 15.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Art. 16.- EMISION DE TITULOS DE CRÉDITO.**- Sobre la base de los catastros rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera, Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a 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 Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.** - Al efectuarse la liquidación 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.

**Art. 18.- 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 que no haya prescrito.

**Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previo pago por servicios administrativos, y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 21.- 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 desde el primero de enero del año al que corresponden los

impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDA RURAL.** - Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural.

**Art. 37.- 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 urbanas.

**Art. 38.- HECHO GENERADOR.** - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones

**Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD 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 este Código; con este propósito, el Concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.) Valor de terrenos**

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene

mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de suelos definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N (Nitrógeno).P (Fosforo).K (Potasio) PH Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

El plano sectorizado cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionando con el plano de clasificación agrologica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales:

### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN NANGARITZA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3

**El sector 4.1** comprende la parte baja de las parroquias Guayzimi y Zurmi.

**El sector 4.1.1** es para valorar minifundio (terrenos menores a 1 ha) alrededor de Guayzimi y vía Guayzimi- Pantaña.

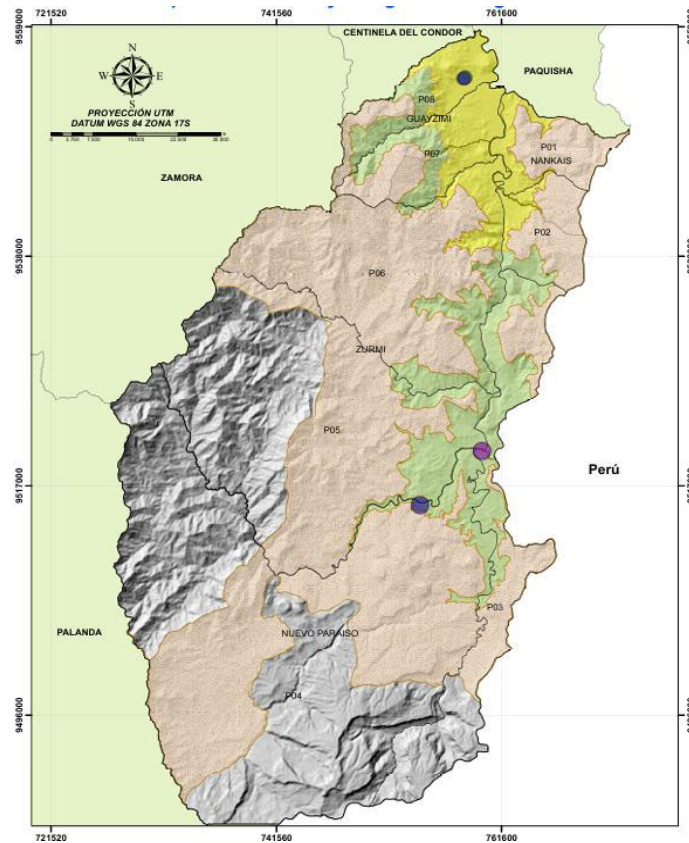
**El sector 4.1.2** es para valorar minifundio (terrenos menores a 1 ha) alrededor de Zurmi, y desde Zurmi hasta la playa de río Nangaritza.

**El sector 4.2** es para valorar lotes de terreno del centro poblado de Héroes del Cóndor.

**El sector 4.3** es para valorar lotes de terreno del centro poblado de Selva Alegre.

**El sector 5.2** comprende la parte media, después de la parte baja de nuestro cantón, con vías de tercer orden y energía eléctrica.

**El sector 5.3** es para valorar las partes altas y más alejadas del cantón, sin ningún servicio ni vías.



Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente:

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN  
NANGARITZA  
VALOR DEL SUELO RURAL POR SECTORES HOMOGÉNEOS, BIENIO 2026-  
2027**

SECTORES HOMOGÉNEOS	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO
	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>4.1</b>	5832	5157	4481	<b>3806</b>	3069	2578	1780	1105
<b>4.1.1</b>	38306	33871	29435	<b>25000</b>	20161	16935	11694	7258
<b>4.1.2</b>	38306	33871	29435	<b>25000</b>	20161	16935	11694	7258
<b>4.2</b>	56058	49567	43076	<b>36585</b>	29504	24783	17112	10621
<b>4.3</b>	38306	33871	29435	<b>25000</b>	20161	16935	11694	7258
<b>5.2</b>	3517	3110	2702	2295	<b>1851</b>	1555	1074	666
<b>5.3</b>	1421	1257	1092	928	<b>748</b>	628	434	269

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa

Municipal de valoración individual de la propiedad rural será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional; accesos y vías de comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden; desde la primera de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -**

**1.- GEOMÉTRICOS:**

**1.1. FORMA DEL PREDIO**

**1.00 A 0.98**

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

**1.2. POBLACIONES CERCANAS**

**1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

**1.3. SUPERFICIE**

**2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

Los factores de 2.26 A 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

**2.- TOPOGRÁFICOS**

**1.00 A 0.96**

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO**

**1.00 A 0.96**

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN**

**1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN  
 SEGUNDO ORDEN  
 TERCER ORDEN  
 HERRADURA  
 FLUVIAL  
 LÍNEA FÉRREA  
 NO TIENE

**5.- CALIDAD DEL SUELO**

**5.1.- TIPO DE RIESGOS**

**1.00 A 0.70**

DESLAVES  
 HUNDIMIENTOS  
 VOLCÁNICO  
 CONTAMINACIÓN  
 HELADAS  
 INUNDACIONES  
 VIENTOS  
 NINGUNA

**5.2.- EROSIÓN**

**0.985 A 0.96**

LEVE  
 MODERADA  
 SEVERA

**5.3.- DRENAJE**

**1.00 A 0.96**

EXCESIVO  
 MODERADO  
 MAL DRENADO  
 BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BÁSICOS**

**1.00 A 0.942**

5 INDICADORES  
 4 INDICADORES  
 3 INDICADORES  
 2 INDICADORES  
 1 INDICADOR  
 0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

**b.) Valor de Edificaciones.** - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: **de carácter general**; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. **En su estructura**; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. **En acabados**; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. **En instalaciones**; sanitarias, baños y eléctricas. Como información de la propiedad se valorará **Otras inversiones** como; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignarán los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar, y obsoleto:

### FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA RURAL

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Sanitarias</b>	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	3,0705	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,112
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,0963
Hierro	1,8543	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,0963
Madera Común	0,8363	Arena-Cemento	0,222	Canalización Combinado	0,2052
Caña	0,5606	Tierra	0		

Madera Fina	0,53	Mármol	3,5524	<b>Baños</b>	
Bloque	0,5742	Marmetón (Terrazo)	1,7762	No tiene	0
Ladrillo	0,5742	Marmolina	1,3375	Letrina	0,0478
Piedra	0,6575	Baldosa Cemento	0,4542	Baño Común	0,057
Adobe	0,5742	Baldosa Cerámica	0,6458	Medio Baño	0,1138
Tapial	0,5742	Parquet	0,9439	Un Baño	0,1493
		Vinyl	0,4441	Dos Baños	0,2986
<b>Vigas y Cadenas</b>		Duela	0,7612	Tres Baños	0,4479
No tiene	0	Tablón / Gress	0,9439	Cuatro Baños	0,5972
Hormigón Armado	0,7766	Tabla	0,4441	+ de 4 Baños	0,8957
Hierro	0,6798	Azulejo	0,649		
Madera Común	0,3902	Cemento Alisado	0,222	<b>Eléctricas</b>	
Caña	0,1879			No tiene	0
Madera Fina	0,617	<b>Revestimiento Interior</b>		Alambre Exterior	0,4443
		No tiene	0	Tubería Exterior	0,4772
<b>Entre Pisos</b>		Madera Común	1,355	Empotradas	0,501
No Tiene	0	Caña	0,3795	<b>CONTINUACIÓN DE ACABADOS</b>	
Hormigón Armado(Losa)	0,4277	Madera Fina	2,2799	<b>Puertas</b>	
Hierro	0,3411	Arena-Cemento (Enlucido)	0,3344	No tiene	0
Madera Común	0,2726	Tierra	0,1911	Madera Común	0,5475
Caña	0,0593	Mármol	2,995	Caña	0,015
Madera Fina	0,422	Marmetón	2,115	Madera Fina	0,8292
Madera y Ladrillo	0,1483	Marmolina	1,235	Aluminio	0,7539
Bóveda de Ladrillo	0,1483	Baldosa Cemento	0,6675	Enrollable	0,5862
Bóveda de Piedra	0,3707	Baldosa Cerámica	1,224	Hierro-Madera	0,0626
		Azulejo	1,3378	Madera Malla	0,03
<b>Paredes</b>		Grafiado	0,4577	Tol Hierro	0,6945
No tiene	0	Champeado	0,634		
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Ornamental	5,2057	<b>Ventanas</b>	
Madera Común	0,9151			No tiene	0
Caña	0,3751	<b>Revestimiento Exterior</b>		Hierro	0,69
Madera Fina	1,8237	No tiene	0	Madera Común	0,2507
Bloque	0,8664	Madera Fina	0,6275	Madera Fina	0,4007
Ladrillo	1,0314	Madera Común	1,0558	Aluminio	0,6438
Piedra	2,3441	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2301	Enrollable	0,237
Adobe	0,6564	Tierra	0,2014	Hierro-Madera	1
Tapial	0,5626	Mármol	2,307	Madera Malla	0,1404
Bahareque	0,5495	Marmetón	2,307		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	2,307	<b>Cubre Ventanas</b>	
		Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0
<b>Escalera</b>		Baldosa Cerámica	0,406	Hierro	0,1761
No Tiene	0	Grafiado	0,3106	Madera Común	0,366
Hormigón Armado	0,0445	Champeado	0,2086	Caña	0
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,5306	Madera Fina	0,6594
Hormigón Simple	0,0239	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,7072	Aluminio	0,4266
Hierro	0,0366	Cemento Alisado	2,417	Enrollable	0,3431
Madera Común	0,0286			Madera Malla	0,021
Caña	0,0251	<b>Revestimiento Escalera</b>			
Madera Fina	0,089	No tiene	0	<b>Closets</b>	
Ladrillo	0,0175	Madera Común	0,0191	No tiene	0
Piedra	0,0191	Caña	0,015	Madera Común	0,8507

		Madera Fina	0,07	Madera Fina	0,8597
<b>Cubierta</b>		Arena-Cemento	0,0056	Aluminio	0,7805
No Tiene	0	Tierra	0,0046	Tol Hierro	1,4675
Hormigón Armado (Losa)	1,9661	Mármol	0,0826		
Hierro (Vigas Metálicas)	1,3433	Marmetón	0,0826	<b>Cubierta</b>	
Estereoestructura	12,18	Marmolina	0,0826	No Tiene	0
Madera Común	0,8279	Baldosa Cemento	0,0114	Arena-Cemento	0,2458
Caña	0,2809	Baldosa Cerámica	0,0623	Baldosa Cemento	0,8553
Madera Fina	1,1664	Grafiado	0,3531	Baldosa Cerámica	0,9648
		Champeado	0,3531	Azulejo	0,649
		Piedra o Ladrillo ornamental	0,0609	Fibro Cemento	0,8778
		<b>Tumbados</b>		Teja Común	0,8061
		No tiene	0	Teja Vidriada	1,264
		Madera Común	0,429	Zinc	0,5056
		Caña	0,161	Polietileno	0,8165
		Madera Fina	0,7132	Domos / Traslúcido	0,8165
		Arena-Cemento	0,2267	Ruberoy	0,8165
		Tierra	0,1831	Paja-Hojas	0,2177
		Grafiado	0,3998	Cady	0,117
		Champeado	0,2779	Tejuelo	0,4417
		Fibro Cemento	0,663		
		Fibra Sintética	0,8054		
		Estuco	0,6722		

### Factores de Depreciación de Edificación Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/T apial
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
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
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

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

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x Superficies de cada bloque edificado.

**Art. 40.- 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, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.** - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores 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.

**Art. 42. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 1,3 ‰ (uno punto 3 por mil),

**Art. 43.- 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.

**Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún 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.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

**Art. 45.- VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 46.- DEROGATORIA.** - Por la presente ordenanza se deroga la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN NANGARITZA, PARA EL BIENEIO 2024-2025”

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Nangaritza a los 11 días del mes de diciembre de 2025



Mgs. Francisco Cordero C.  
**ALCALDE**



Abg. Vinicio Reátegui P.  
**SECRETARIO DEL  
CONCEJO (E).**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - CERTIFICO:** Que el texto de la Ordenanza precedente fue discutido, analizado y aprobado por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, en primer debate en la Sesión Ordinaria realizada el 03 de diciembre de 2025, y en segundo debate en la Sesión Ordinaria realizada el 10 de diciembre de 2025, fecha esta última en que se aprobó

definitivamente. - Guayzimi, 11 de diciembre de 2025, a las 10H00.



Abg. Vinicio Reátegui P.  
SECRETARIO DEL CONCEJO (E).

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA. - Guayzimi, 11 de diciembre de 2025, a las 10H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN NANGARITZA, PARA EL BIENEIO 2026-2027”, para que entre en vigencia, a cuyo efecto se publicará en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.



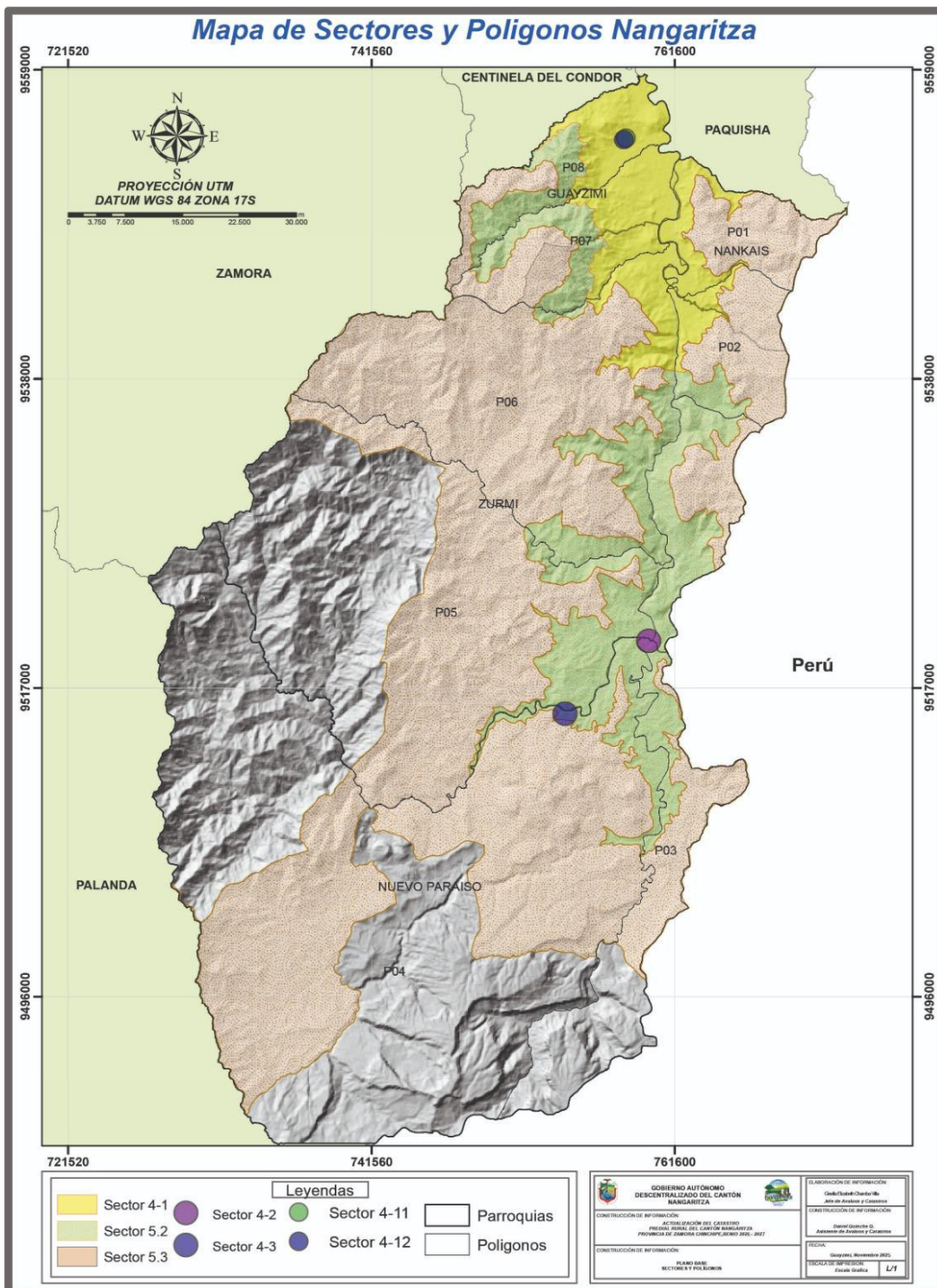
Mgs. Francisco Cordero C.  
ALCALDE

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Mgs. Francisco Efrén Cordero Carrión, alcalde del cantón Nangaritza, en la fecha y hora señalada. Guayzimi, 11 de diciembre de 2025, a las 10H00. CERTIFICO. -



Abg. Vinicio Reátegui P.  
SECRETARIO DEL CONCEJO (E).

ANEXO 1



**ORDENANZA MUNICIPAL No. 002-2026****EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
OLMEDO – MANABÍ****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El cantón Olmedo, como un territorio de características principalmente urbanas y comerciales a pequeña escala, enfrenta en la actualidad recurrentes colapsos del sistema de alcantarillado sanitario, los cuales generan afectaciones a la salud pública, al ambiente y a la infraestructura municipal.

Uno de los principales factores que inciden en estos colapsos es la descarga directa de grasas, aceites y residuos sólidos provenientes de establecimientos dedicados a la preparación y expendio de alimentos, así como de otras actividades económicas, sin un tratamiento previo adecuado. Estas sustancias se solidifican en las tuberías, reducen su capacidad hidráulica y provocan taponamientos, reboses de aguas servidas y daños estructurales en la red de alcantarillado.

Actualmente, el cantón Olmedo no cuenta con un instrumento normativo específico que regule de manera clara la obligación de instalar y mantener trampas de grasa, ni que establezca mecanismos de control y sanción. Esta ausencia normativa limita la capacidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal para prevenir daños, exigir corresponsabilidad a los usuarios y garantizar un adecuado manejo de las aguas residuales.

La implementación de una ordenanza que regule las trampas de grasa constituye una medida preventiva, técnica y económicamente viable, especialmente para un cantón pequeño, ya que permite reducir costos de mantenimiento y reparación del sistema de alcantarillado, prolongar la vida útil de la infraestructura existente y mejorar las condiciones sanitarias de la población.

Asimismo, la presente ordenanza se fundamenta en las competencias exclusivas que la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) otorgan a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en materia de servicios públicos, saneamiento y protección del ambiente.

La regulación propuesta promueve además el principio de corresponsabilidad, al establecer obligaciones claras para los generadores de grasas y aceites, sin afectar el derecho al trabajo ni la actividad económica, sino más bien orientando su desarrollo hacia prácticas responsables y sostenibles.

Por las razones expuestas, se considera necesaria, pertinente y urgente la aprobación de la “Ordenanza que regula la instalación, uso, mantenimiento y control de trampas de grasa en el cantón Olmedo” como una herramienta legal que contribuya a la solución de los problemas de colapso del alcantarillado, al mejoramiento del saneamiento ambiental y a la calidad de vida de la ciudadanía.

La presente regulación tiene un carácter eminentemente preventivo y técnico, no recaudatorio, orientado a promover la corresponsabilidad de los establecimientos generadores de grasas y aceites en el adecuado funcionamiento del sistema de alcantarillado sanitario.

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la competencia exclusiva de prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y saneamiento ambiental;

**Que**, el artículo 395 de la Constitución de la República reconoce que las políticas de gestión ambiental se aplicarán de manera transversal y serán de obligatorio cumplimiento por parte del Estado en todos sus niveles y por todas las personas naturales o jurídicas en el territorio nacional;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, en el artículo 7 en su parte pertinente dispone: “*Facultad normativa.- 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. (...)*”;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, en el artículo 55 literal d) establece las competencias exclusivas, del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley: “(...) d) *Prestar los servicios públicos básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial con depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos mediante rellenos sanitarios, otras actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley (...)*”;

**Que**, le corresponde al Concejo Municipal de conformidad con el artículo 57 del COOTAD: “a) *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones*”;

**Que**, el artículo 27 del Código Orgánico del Ambiente establece como facultad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, dictar la política pública ambiental local;

**Que**, con fecha 21 de diciembre de 2015, el director ejecutivo subrogante de la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria, suscribió la Resolución ARCSA-DE-067-2015-GG que constituye la Normativa Técnica Sanitaria para alimentos procesados, plantas procesadoras de alimentos, establecimientos de distribución, comercialización, transporte y establecimientos de alimentación colectiva, en su Art. 175 literal e) Servicios Básicos señala: “*Los establecimientos cuando aplique deberán contar con trampas de grasa que permitan un tratamiento del agua utilizada en la producción antes de enviarla al alcantarillado público. Las cuáles se mantendrán limpias y en buen estado*”;

**Que**, con oficio No. 001-LMGG-A-GADMO-2026 de fecha 06 de enero de 2026, la ingeniera Lourdes Guerrero, en calidad de alcaldesa del GAD Olmedo, solicita a la licenciada Miryan Juiña, presidente de la Comisión de Igualdad, Género, Discapacidad y Ambiente, a través de la comisión que dignamente representan se elabore una ordenanza que regule y controle la instalación, mantenimiento y funcionamiento de las trampas de grasa en el cantón Olmedo; esto con la finalidad de que los residuos sólidos y líquidos generados por establecimientos comerciales, industriales y de servicios sean vertidos de manera adecuada, evitando la contaminación y el colapso de la infraestructura sanitaria;

**Que**, mediante oficio No. 002-MRJM-C-GADMO-2026 de fecha 15 de enero de 2026, la licenciada Miryan Juiña, presidente de la Comisión de Igualdad, Género, Discapacidad y Ambiente, solicita al subdirector de Agua Potable y Alcantarillado, informe la situación actual del sistema de alcantarillado del cantón Olmedo debido a que el mismo ha presentado colapsos y obstrucciones recurrentes, ocasionados principalmente por la descarga inadecuada de grasas, aceites y residuos sólidos;

**Que**, mediante Informe No. 013-GADMO-DCC-SUB-2026, de fecha 29 de enero de 2026, el ingeniero Darío Castro, subdirector de Agua Potable y Alcantarillado señala que es necesario implementar medidas preventivas y correctivas, acordes a la realidad de un cantón pequeño, que permitan mejorar el funcionamiento del sistema de alcantarillado;

**Que**, la acumulación de grasas en la red de alcantarillado genera afectaciones a la salud pública, al ambiente y provoca elevados costos de mantenimiento y reparación;

**Que**, es responsabilidad de los generadores de grasas y aceites adoptar medidas técnicas que eviten daños al sistema de alcantarillado sanitario y al ambiente, en aplicación del principio de corresponsabilidad;

**Que**, resulta necesario complementar la presente ordenanza con un anexo técnico que establezca especificaciones mínimas para la instalación, funcionamiento, mantenimiento y control de las trampas de grasa, acorde a la realidad del cantón Olmedo;

El Concejo Municipal del cantón Olmedo-Manabí, de conformidad a la facultad normativa determinada en el artículo 7 y atribución contemplada en el literal **a)** del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

#### **EXPIDE:**

### **ORDENANZA QUE REGULA LA INSTALACIÓN, USO, MANTENIMIENTO Y CONTROL DE TRAMPAS DE GRASA EN EL CANTÓN OLMEDO, PROVINCIA DE MANABÍ**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto regular, controlar, supervisar e inspeccionar la instalación, uso, mantenimiento y funcionamiento de las trampas de grasa, así como la disposición adecuada de los residuos extraídos, con el fin de prevenir el taponamiento del sistema de alcantarillado sanitario y proteger la salud pública y el ambiente en el cantón Olmedo.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación.** - La presente ordenanza es de cumplimiento obligatorio para personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, formales o informales, cuyas actividades generen aguas residuales con contenido de grasas y aceites, dentro del área urbana del cantón Olmedo.

**Artículo 3.- Definiciones.** - Para efectos de la presente ordenanza se entenderá por:

**Trampa de grasa:** Dispositivo diseñado para separar y retener grasas, aceites y sólidos presentes en las aguas residuales, evitando su descarga directa al sistema de alcantarillado sanitario.

**Grasas y aceites:** Sustancias de origen animal o vegetal, naturales o procesadas, utilizadas en la preparación de alimentos, en procesos industriales, artesanales y/o domésticos. Al solidificarse o acumularse en sistemas de evacuación, generan obstrucciones y afectan el funcionamiento del alcantarillado, provocando riesgos sanitarios, ambientales y operativos.

**Generador:** Persona natural o jurídica cuya actividad produce aguas residuales con contenido de grasas y aceites.

**Mantenimiento:** Actividad periódica de limpieza y retiro de residuos acumulados en la trampa de grasa.

**Artículo 4.- Sujetos obligados.** - Están obligados a instalar y mantener trampas de grasa los establecimientos que realicen actividades que generen aguas residuales con contenido de grasas y aceites, entre otros:

- a) Restaurantes, comedores, bares y cafeterías;
- b) Hoteles, hostales y pensiones;
- c) Panaderías y locales de alimentos preparados;
- d) Mercados, locales de comida rápida y similares;
- e) Cualquier otro establecimiento que, previo informe técnico municipal, genere aguas residuales con contenido de grasas y aceites, dentro del área urbana del cantón Olmedo.

**Artículo 5.- Comerciantes Eventuales.** - Los comerciantes eventuales que expendan alimentos preparados deberán cumplir las siguientes disposiciones municipales:

- a) Contar con recipientes adecuados y con tapa para la recolección de grasas y aceites usados.
- b) Abstenerse de verter aceites, grasas o residuos líquidos en el sistema de alcantarillado sanitario, sumideros, cunetas o vía pública.
- c) Disponer adecuadamente los residuos generados durante la jornada de trabajo, retirándolos del lugar autorizado al finalizar la actividad.
- d) Cumplir las disposiciones de control emitidas por la Dirección de Justicia y Vigilancia.

El incumplimiento podrá dar lugar a la suspensión inmediata o revocatoria del permiso temporal de funcionamiento, sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

**Artículo 6.- Instalación.** - Las trampas de grasa deberán:

- a) Ser instaladas antes de la conexión al sistema de alcantarillado;
- b) Tener la capacidad adecuada según la actividad del establecimiento;
- c) Cumplir las especificaciones técnicas emitidas por la dirección municipal competente;
- d) Constituir un requisito progresivo para la obtención o renovación de los permisos municipales que correspondan, conforme a los plazos establecidos en la disposición transitoria.

**Artículo 7.- Mantenimiento y limpieza.** - Los propietarios o responsables de los establecimientos deberán:

- a) Realizar la limpieza periódica de la trampa de grasa;
- b) Disponer adecuadamente los residuos extraídos;
- c) Llevar un registro básico obligatorio de mantenimiento y limpieza, el cual deberá ser exhibido durante las inspecciones municipales.

**Artículo 8.- Prohibiciones.** - Se prohíbe:

- a) Descargar grasas y aceites directamente al alcantarillado;
- b) Manipular o inutilizar las trampas de grasa;
- c) Arrojar los residuos extraídos en la vía pública, alcantarillas o cuerpos de agua.

**Artículo 9.- Control y supervisión.** - La Dirección de Planificación y Obras Públicas a través de la Subdirección de Agua Potable, o la unidad que haga sus veces, será la encargada del control, inspección y seguimiento del cumplimiento de la presente ordenanza.

**Artículo 10.- Infracciones y sanciones.** - El incumplimiento de la presente ordenanza será sancionado conforme a la gravedad de la infracción, pudiendo aplicarse:

- a) Amonestación escrita;
- b) Multa;
- c) Suspensión temporal de la actividad;
- d) Clausura, en casos de reincidencia grave.

La aplicación de las sanciones se realizará previo al respectivo procedimiento administrativo, garantizando el derecho a la defensa, el debido proceso y la posibilidad de presentar descargos, conforme a la normativa vigente.

**Artículo 11.- Responsabilidad.** - Los costos derivados de daños al sistema de alcantarillado por incumplimiento de esta ordenanza serán asumidos por el infractor, sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

Lo anterior se aplicará sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas o penales a que hubiere lugar.

**Artículo 12.- De las faltas y su clasificación.** - Las faltas se clasifican en:

- a) Faltas leves
- b) Faltas graves

**Art. 13.- Faltas leves.** – Se consideran faltas leves aquellas conductas que, sin causar un daño inmediato grave al sistema de alcantarillado o al ambiente, representan incumplimientos menores de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza. Entre ellas:

1. No llevar o no exhibir el registro de mantenimiento y limpieza de la trampa de grasa.

2. Retrasar la limpieza periódica de la trampa de grasa sin que ello haya ocasionado obstrucciones.
3. No cumplir con las especificaciones técnicas menores (ej. capacidad insuficiente detectada en inspección, pero sin afectación directa).
4. Incumplir requerimientos administrativos o plazos de entrega de información solicitada por la autoridad municipal.

**Art. 14.- Faltas graves.** - Se consideran faltas graves aquellas conductas que generan afectaciones directas al sistema de alcantarillado, a la salud pública o al ambiente, o que implican reincidencia en faltas leves. Entre ellas:

1. Descargar grasas, aceites o residuos directamente al alcantarillado, sin pasar por la trampa de grasa.
2. Manipular, inutilizar o retirar la trampa de grasa instalada.
3. Disponer los residuos extraídos en la vía pública, alcantarillas o cuerpos de agua.
4. Reincidir en faltas leves previamente sancionadas.
5. Negarse a permitir la inspección municipal o falsear información en los registros de mantenimiento.

**Art. 15.- Sanciones.** - Las faltas se sancionarán de la siguiente manera:

- **Faltas leves:** Apercibimiento por escrito y multa del 5% de la Remuneración Básica Unificada (RBU).
- **Faltas graves:** Multa del 10% de la RBU. En caso de reincidencia, multa del 20% de la RBU y terminación del contrato.

**Art. 16. - Aplicación de las sanciones.** - Las sanciones previstas se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Salud y demás normativas conexas.

El procedimiento será el siguiente:

1. El funcionario responsable del cumplimiento será el supervisor designado por la Subdirección de Agua Potable y Alcantarillado, quien deberá elaborar un informe detallado sobre la infracción.
2. La Dirección de Seguridad, Justicia y Vigilancia emitirá el acto administrativo de inicio del procedimiento sancionador, dispondrá, notificar con todo lo actuado al presunto infractor.
3. La o el presunto infractor deberá dar contestación en el término de 10 días, aportando documentos, información que estime conveniente; y, solicitar la práctica de diligencias probatorias para su defensa.
4. La Dirección de Seguridad, Justicia y Vigilancia de oficio dispondrá las diligencias necesarias para recabar los datos e información que sean relevantes para determinar la existencia de responsabilidades susceptibles de sanción.
5. Finalizada la etapa de prueba, el órgano instructor emitirá el dictamen respectivo con la resolución correspondiente.
6. La sanción será notificada al infractor y remitida a la Dirección Financiera para emisión del título de crédito.
7. De ser necesario, se pondrá al infractor a disposición de la autoridad competente.

**Art. 17.- Ejecución.** - Encárguese de la ejecución del procedimiento sancionador establecido en la presente Ordenanza a la Dirección de Seguridad, Justicia y Vigilancia del GAD Municipal del cantón Olmedo-Manabí, como a las demás dependencias municipales competentes.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los establecimientos existentes contarán con un plazo de **ciento cincuenta (150) días** contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza para adecuarse a lo dispuesto en la misma.

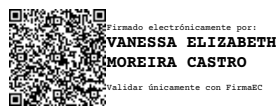
### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la página web institucional y en el Registro Oficial.

Dado y Firmada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Olmedo-Manabí a los diez (10) días del mes de marzo del dos mil veintiséis.

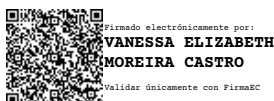


Ing. Lourdes María Guerrero Giler  
**ALCALDESA DE OLMEDO**



Ab. Vanessa Elizabeth Moreira Castro  
**SECRETARIA GENERAL**

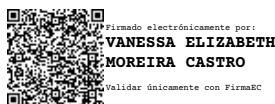
**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA INSTALACIÓN, USO, MANTENIMIENTO Y CONTROL DE TRAMPAS DE GRASA EN EL CANTÓN OLMEDO, PROVINCIA DE MANABÍ** fue analizada, discutida y aprobada en dos sesiones de carácter ordinario celebradas el día el martes de 10 de febrero de 2026 en la sesión N° 06 y el martes de 10 de marzo de 2026, en la sesión N° 10 del año 2026.



Ab. Vanessa Elizabeth Moreira Castro  
**SECRETARIA GENERAL**

De conformidad a lo que establece el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a la Ing. Lourdes María Guerrero Giler alcaldesa del cantón Olmedo, **ORDENANZA QUE REGULA LA INSTALACIÓN, USO, MANTENIMIENTO Y CONTROL DE TRAMPAS DE GRASA EN EL CANTÓN OLMEDO, PROVINCIA DE MANABÍ**, para su sanción.

Olmedo, 13 de marzo de 2026



Ab. Vanessa Elizabeth Moreira Castro  
**SECRETARIA GENERAL**

En la ciudad de Olmedo a los diecisiete (17) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis. - **VISTOS:** Por cuanto **ORDENANZA QUE REGULA LA INSTALACIÓN, USO, MANTENIMIENTO Y CONTROL DE TRAMPAS DE GRASA EN EL CANTÓN OLMEDO, PROVINCIA DE MANABÍ**, reúne todos los requisitos legales, de conformidad con lo prescrito en el Código Orgánico

de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente Ordenanza y ordeno su promulgación y publicación de conformidad con el Art. 324 del COOTAD. **EJECÚTESE.**



Ing. Lourdes Guerrero Giler  
**ALCALDESA DEL CANTÓN OLMEDO**

**CERTIFICO**, que la Ing. Lourdes Guerrero Giler, en su calidad de Alcaldesa del Cantón Olmedo, sancionó y ordenó la promulgación y publicación de la **ORDENANZA QUE REGULA LA INSTALACIÓN, USO, MANTENIMIENTO Y CONTROL DE TRAMPAS DE GRASA EN EL CANTÓN OLMEDO, PROVINCIA DE MANABÍ**, a los diecisiete (17) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.



Ab. Vanessa Elizabeth Moreira Castro  
**SECRETARIA GENERAL**

**ORDENANZA NRO. 007-2026****EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SEVILLA DON BOSCO****EXPOSICION DE MOTIVOS:**

El Gobierno Descentralizado del Cantón Sevilla Don Bosco, se encuentra en proceso de implementación del Sistema de Operativo Financiero y para la aplicación de los derechos de la entidad se requiere crear un marco normativo que habilite el ejercicio efectivo de su responsabilidad.

La elaboración y aprobación de ordenanza que administra el cobro de la Patente Anual Municipal constituye un requisito técnico y legal previo para el permiso de operación en las actividades comerciales, por lo que se requiere la implementación del instrumento legal que permita el cobro del Impuesto a la patente Municipal, formulando para ello la herramienta legal que permita la fluidez de las actividades financieras.

En virtud de lo expuesto, se procede a la presentación de la ordenanza que tiene por objeto regular el cobro del Impuesto de la Patente en función del monto del capital de trabajo declarado por el contribuyente. en concordancia con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

**CONSIDERANDO:**

**QUE**, la Constitución de la República en su artículo 238 consagra la autonomía de los gobiernos autónomos de los gobiernos autónomos descentralizados, al igual que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización en su artículo 5;

**QUE**, el artículo 546, de la sección novena, del capítulo III del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización estable el impuesto de Patentes Municipales;

**QUE**, el artículo 548, determina que el Concejo Municipal establecerá la tarifa del impuesto de Patentes municipales, mediante ordenanza;

**QUE**, es necesario armonizar las normas municipales al nuevo orden constitucional y legal que traen cambios sustanciales en materia impositiva, así como propiciar la veeduría ciudadana sobre la gestión pública y garantizar la transparencia en la aplicación de los impuestos;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 57, literal a), y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DEL IMPUESTO ANUAL DE PATENTE EN EL CANTON SEVILLA DON BOSCO**

**Art.1.- Objeto y hecho generador del impuesto.** - Está obligada a obtener la patente y, por ende, al pago del impuesto, toda persona natural o jurídica, sociedades nacionales o extranjeras, domiciliada o con establecimiento en el cantón Sevilla Don Bosco, que realicen actividad comercial, industrial, financiera, inmobiliaria o profesional en libre ejercicio.

**Art.2.- Sujeto activo del impuesto.** - El sujeto activo del impuesto anual de patente, es el Gobierno Municipal del cantón Sevilla Don Bosco, cuya administración, control y recaudación será responsabilidad de la Dirección Financiera Municipal a través de las unidades de Rentas y Tesorería.

**Art.3.- Sujeto pasivo del impuesto.** - El sujeto pasivo del impuesto anual de patente, es toda persona natural o jurídica, sociedad nacional o extranjera domiciliada o con establecimiento en el Cantón Sevilla Don Bosco que ejerza permanentemente las actividades económicas señaladas en el art.1 de esta ordenanza.

**Art.4.- Obligaciones del sujeto activo.** -La Dirección Financiera Municipal a través de la unidad de Rentas elaborará y actualizará cada año el catastro general de contribuyentes que ejerzan actividades de orden económico, la misma que se realizará mediante la recepción de la declaración del contribuyente o través de levantamiento de información realizada por personal municipal, y contendrá lo siguiente:

- a) Nombres y apellidos, denominación o razón social del contribuyente
- b) Actividad económica tomando como referencia el Clasificador Internacional Industrial.
- c) Señalamiento del domicilio tributario.
- d) Valor del capital con el que operen los sujetos pasivos.
- e) Valor del impuesto a pagar.

**Art.5.- Obligaciones del sujeto pasivo.** - Los sujetos pasivos de patente sin excepción están obligados a cumplir con los deberes formales establecidos en el Código Tributario y Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y específicamente con lo siguiente:

- a) Renovar cada año la patente municipal.
- b) Inscribirse en el catastro del impuesto de patentes que mantendrá la Dirección Financiera por medio de la unidad de Rentas.
- c) Mantener sus datos actualizados.
- d) Llevar libros y registros contables relativos a su actividad económica de acuerdo a las normas vigentes.
- e) Presentar la declaración del impuesto a la renta en el caso de sociedades y personas naturales obligadas a llevar contabilidad.
- f) Entregar a los funcionarios autorizados por la Dirección Financiera Municipal del cantón Sevilla Don Bosco todas las facultades para las verificaciones tendientes al control o determinación del impuesto proporcionando libros, registros, declaraciones al SRI y demás documentos contables.
- g) Concurrir a la Dirección Financiera cuando sea requerido para sustentar la información de su negocio.

**Art. 6.- Medios de control.** - A la Dirección Financiera Municipal se le otorga las siguientes facultades:

- a) Solicitar a la Superintendencia de compañías, de bancos la lista actualizada de las compañías, entidades financieras, cooperativas domiciliadas en el cantón Sevilla Don Bosco.
- b) Solicitar a los diversos gremios del cantón, la nómina actualizada de sus afiliados indicando la actividad económica, dirección, representante legal y domicilio.
- c) Requerir del Servicio de Rentas Internas las declaraciones del impuesto a la renta de los contribuyentes que sea necesario.
- d) Solicitar a terceros cualquier información relacionada con la realización del hecho generador de este impuesto.

**Art.7.- Obligatoriedad de la patente anual.** - Para ejercer cualquier actividad de las establecidas en el Art 1 de la presente ordenanza, se obtendrá la patente municipal anual, inclusive previo a otorgar el Registro único de Contribuyentes (RUC) el Servicio de Rentas Internas (SRI) exigirá el pago del impuesto a las patentes Municipales de acuerdo al art. 551 del COOTAD.

**Art.-8.- Plazo para la declaración y pago de patentes.** - Quienes inicien cualquier actividad económica deberán obtener la patente municipal previa declaración en la unidad de Rentas Municipales, y para quienes están ejerciendo será hasta el 30 de abril de cada año fecha tope de liquidación de impuestos en el Servicio de Rentas Internas, el incumplimiento a esta norma se sancionará con una multa del tres por ciento (3%) del impuesto a pagar por mes.

Una vez emitido el catastro además de las multas, se cobrará el interés por mora tributaria una transcurrido los 30 días a partir de la fecha de emisión, el índice será la tasa referencial establecido por el Banco Central Art.21 del Código tributario.

El impuesto a la patente se deberá pagar durante el tiempo que se desarrolla la actividad o se haya obtenido el RUC, aunque la actividad no se haya realizado, en caso de que el contribuyente no haya notificado ya sea por venta o liquidación del negocio, dentro de los treinta días siguientes a la finalización de la actividad gravada, se considerará que la actividad se ha realizado.

Es obligación del sujeto pasivo remitir a la unidad de Rentas del Gobierno Municipal del Cantón Sevilla Don Bosco el cierre del RUC, para eliminar el cobro del impuesto, caso contrario se considerará como que estuviera ejerciendo la actividad económica.

Sin embargo, de existir documentos fehacientes que justifiquen plenamente que la actividad económica no fue ejercida, será la máxima autoridad tributaria Municipal quién determine la obligatoriedad del pago.

Cuando el negocio demuestre haber sufrido pérdidas conforme a la declaración aceptada en el SRI o por fiscalización efectuada por la entidad, el impuesto se reducirá a la mitad conforme lo estipula el art. 549 del COOTAD.

**Art. 9- Tarifa de la patente.** - La tarifa del impuesto de patente de conformidad con el art. 548 del COOTAD no podrá ser inferior a diez dólares ni superior a veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América. Se aplicará la tarifa de acuerdo a la siguiente escala:

#### INTERVALO DESDE HASTA VALOR BASE EXCEDENTE

	DESDE	HASTA	VALOR BASE	EXCEDENTE
1	0	5.000	10	0.0020
2	5.001,00	7.500,00	20	0.0020
3	7.501,00	10.000,00	40	0.0020
4	10.001,00	12.500,00	50	0.0020
5	12.501,00	15.000,00	60	0.0020
6	15.001,00	17.500,00	70	0.0020
7	17.501,00	25.000,00	80	0.0020
8	25.001,00	50.000,00	90	0.0020
9	50.001,00	75.000,00	100	0.0020
10	75.001,00	100.000,00	110	0.0020
11	100.001,00	125.000,00	120	0.0020
12	125.001,00	150.000,00	130	0.0020
13	150.001,00	175.000,00	140	0.0020
14	175.001,00	200.000,00	150	0.0020
15	200.001,00	225.000,00	160	0.0020
16	225.001,00	250.000,00	170	0.0020
17	250.001,00	275.000,00	180	0.0020
18	275.001,00	300.000,00	200	

19	300.001,00	500.000,00	1 x 1.000 de la base imponible	
20	500.001,00	1.000.000,00	2 x 1.000 de la base imponible	
21	1.000.001,00	En adelante	3 x 1.000 de la base imponible	

- a) Durante el año de constitución de las empresas y sociedades, éstas pagarán una patente anual equivalente al 1% del capital social siempre y cuando el valor a pagar resultare superior a \$ 50 (cincuenta dólares de los Estados Unidos de América).
- b) Los profesionales en libre ejercicio, es decir aquellos que durante el giro habitual de su actividad perciben honorarios de parte de personas que requieren de sus servicios pagarán una tarifa única de \$25 (veinte y cinco dólares).

**Art.10.- Base imponible para determinar la cuantía del impuesto de patente.** - Para la determinación de la base imponible del impuesto se considerará lo siguiente:

- a) Para las personas naturales o jurídicas y sociedades de hecho que estén obligados a llevar contabilidad, la base del impuesto será del total de activo del año inmediato anterior menos el total de los pasivos corrientes, a cuyo efecto deberá entregar una copia de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, los bancos y financieras deberán entregar una copia del balance general presentado en los organismos de control debidamente legalizados.
- b) Los sujetos pasivos que posean su domicilio en el cantón Sevilla Don Bosco y sucursales o agencias en otros cantones del país, así mismo las sucursales o agencias que funcionen en este cantón con su domicilio principal en otro cantón pagarán el impuesto en proporción al patrimonio.
- c) Para las personas naturales que no están obligados a llevar contabilidad, la base del impuesto será el valor declarado en los formularios que, para tal efecto, entregará a la unidad de Rentas del Gobierno Municipal del cantón Sevilla Don Bosco cuya base imponible será se establecerá considerando como patrimonio el 10% de los ingresos declarados en el ejercicio económico anterior, o en forma presuntiva.

**Art 11.- Determinación presuntiva.** - Se realizará la determinación presuntiva por falta de declaración del sujeto pasivo o cuando la declaración presentada no preste mérito suficiente para acreditarla.

De acuerdo a art. 92 del Código Tributario, la determinación presuntiva se realizará en base a la declaración otros sujetos pasivos que se encuentren en igual o análoga situación por la naturaleza del negocio actividad económica, por el lugar de su ejercicio y otros aspectos similares.

**Art.12.- Obligación de exhibir la patente anual.** -Todas las personas que ejerzan actividad de orden económico, están en la obligación de exhibir la patente anual en un lugar de su establecimiento, visible al público desde el acceso al local.

**Art 13.- Clausura.** - La clausura es el acto administrativo de carácter reglado e impugnabile, por el cual la Dirección Financiera de la Municipalidad, procede a cerrar obligatoriamente los establecimientos de los sujetos pasivos, cuando éstos incurran en uno o más de los siguientes casos:

- a) Falta de declaración, por parte de los sujetos pasivos en las fechas y plazos establecidos, aun cuando la declaración no cause tributos.
- b) No facilitar la información requerida por la Administración Tributaria y
- c) Falta de pago de la obligación tributaria por patentes y notificaciones realizada por la Dirección Financiera, sin perjuicio de la acción coactiva.

Previo a la clausura, la dirección Financiera notificará al sujeto pasivo, concediéndole el término de diez días para que cumpla con las obligaciones tributarias pendientes o justifique objetivamente su incumplimiento. De no hacerlo, se notificará a la dirección Financiera quién dispondrá la clausura que será ejecutada dentro de las veinte y cuatro horas siguientes a esta notificación, la sanción será ejecutada por el agente de Control Municipal.

La clausura se efectuará mediante la aplicación de sellos y avisos en un lugar visible del establecimiento sancionado y se mantendrá hasta el cumplimiento de sus obligaciones pendientes.

La sanción de clausura se mantendrá hasta cuando el sujeto pasivo cumpla con sus obligaciones y no podrá ser sustituida por sanciones pecuniarias y se aplicará sin perjuicio de la acción penal a que hubiere lugar.

**Art.- 14.- Destrucción de sellos.** - La destrucción de los sellos que implique el reinicio de actividades sin autorización o la oposición a la clausura, dará lugar a la clausura de ocho días posteriores al cumplimiento de las obligaciones tributarias de la patente municipal sin perjuicio a iniciar las acciones legales pertinentes.

**Art.- 15.- De las exenciones.** - De acuerdo al art. 550 COOTAD estarán exentos del impuesto a la Patente Municipal únicamente los artesanos calificados como tales por la Junta Nacional del Artesano.

**Art.16.- Procedimientos.** - En todos los procedimientos y aspectos no previstos en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, particularmente lo dispuesto en el último inciso de su art. 168, Código Tributario, Código de Procedimiento Civil, y demás cuerpos legales que sean aplicables.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - La Dirección financiera, a través de la unidad de Rentas del Gobierno Municipal del Cantón Sevilla Don Bosco, será responsable de la administración, control y recaudación de la patente municipal.

**SEGUNDA.** - Toda persona natural o jurídica que realice actividades económicas dentro de la jurisdicción del Cantón Sevilla Don Bosco esta obligada a obtener la patente municipal.

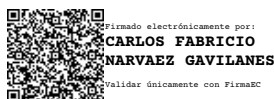
**TERCERO.** - La Dirección financiera podrá realizar instructivos y disposiciones internas para la aplicación de la presente ordenanza.

**CUARTA.** - Lo no previsto en la presente Ordenanza, se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, el Código Tributario y normativa legal vigente.

### DISPOSICION FINAL

**ÚNICA.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación por el ejecutivo del Gobierno Municipal del Cantón Sevilla Don Bosco, sin perjuicio de su publicación en el registro oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del Sevilla Don Bosco, a los 25 días del mes de febrero de 2026.



Mgtr. Carlos Fabricio Narváez  
**ALCALDE DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO**



Mgtr. Yanua Solania Tsamaraint  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO.- REMISIÓN:** En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DEL IMPUESTO ANUAL DE PATENTE EN EL CANTON SEVILLA DON BOSCO**, que en sesiones ordinarias del Concejo Municipal del Cantón Sevilla Don Bosco de fechas 20 de febrero de 2026 y 25 de febrero de 2026, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente. **CERTIFICO. -.**



Mgtr. Yanua Solania Tsamaraint  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN:** Sevilla Don Bosco, 13 de enero de 2026, a las 12h30.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.



Mgtr. Carlos Fabricio Narváez Gavilanes  
**ALCALDE DE SEVILLA DON BOSCO**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SEVILLA DON BOSCO. - CERTIFICACIÓN:** En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Sevilla Don Bosco, ciudad de Sevilla Don Bosco a las 17h30 del 25 de febrero de 2026.- Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Mgtr. Carlos Fabricio Narváez Gavilanes, **ALCALDE DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO. CERTIFICO. -.**



Mgtr. Yanua Solania Tsamaraint Unupi  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**



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)

IM/FA

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.