

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Daule: Que expide la segunda reforma a la Ordenanza que crea la tasa retributiva por la construcción del puente sobre el río Daule que une el cantón Daule con la ciudad de Guayaquil, así como sus obras complementarias y el pontazgo por su uso 2
- Cantón Portovelo: Reformatoria a la Ordenanza que reglamenta el uso y los servicios que presta el centro de faenamiento municipal, el proceso de faena de ganado y el expendio de productos cárnicos 10
- 010-GADMSC-SG-2025 Cantón San Cristóbal: Que regula la formación del catastro, su valoración y la determinación, emisión, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales, para el bienio 2026 - 2027 17
- Cantón Santiago de Pillaro: Reformatoria a la Ordenanza sustitutiva del manejo integral de residuos sólidos no peligrosos 59



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- a) El artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que las instituciones del Estado ejercerán únicamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley, debiendo coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines.
- b) El artículo 238 del mismo cuerpo normativo reconoce la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados.
- c) El artículo 240 de la Carta Magna faculta a los gobiernos autónomos descentralizados a ejercer la potestad legislativa en el ámbito de sus competencias y jurisdicción territorial.
- d) El artículo 264 numeral 3 de Norma Suprema establece como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la de planificar, construir y mantener la vialidad urbana.
- e) El artículo 55 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la competencia exclusiva de planificar, construir y mantener la vialidad urbana.
- f) Los artículos 569, 572 y 573 del COOTAD determinan que la contribución especial de mejoras tiene como objeto el beneficio real o presuntivo proporcionado a los bienes inmuebles por la ejecución de obras públicas, incluyendo aquellos que se encuentren dentro de la zona de influencia o beneficio declarada mediante ordenanza.
- g) El artículo 578 del COOTAD establece que la base de la contribución especial de mejoras será el costo de la obra prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establezca en la respectiva ordenanza.
- h) Que el artículo 22 del Código Orgánico Administrativo garantiza que los derechos de las personas no se vean afectados por errores u omisiones de los servidores públicos.
- i) La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo reconoce la existencia de suelo urbano, suelo rural y suelo rural de expansión urbana, como categorías de ordenamiento territorial

destinadas a absorber el crecimiento urbano planificado y la provisión progresiva de infraestructura y servicios públicos.

- j) En la Ordenanza que Actualiza Integralmente El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027, y El Plan De Uso y Gestión de Suelo 2021-2032 del Cantón Daule, contempla áreas clasificadas como zona rural de expansión urbana, las cuales se encuentran sujetas a procesos de consolidación urbana y de provisión de infraestructura vial estratégica.
- k) La construcción del puente sobre el río Daule que une el cantón Daule con la ciudad de Guayaquil, así como sus obras complementarias, genera un beneficio directo y presuntivo no solo para los predios ubicados en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, sino también para aquellos inmuebles localizados en la zona rural de expansión urbana, al mejorar sustancialmente la conectividad, accesibilidad y plusvalía del suelo.
- l) Resulta jurídicamente procedente y técnicamente necesario actualizar la delimitación de la zona de influencia de la obra pública, incorporando de manera expresa la zona rural de expansión urbana identificada con el código alfanumérico PUC-06, a fin de regularizar su carga impositiva en función del beneficio efectivamente recibido, en observancia de los principios del sistema tributario.

Corresponde al Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letras a), b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expedir la siguiente **“SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE CREA LA TASA RETRIBUTIVA POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE SOBRE EL RÍO DAULE QUE UNE EL CANTÓN DAULE CON LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, ASÍ COMO SUS OBRAS COMPLEMENTARIAS Y EL PONTAZGO POR SU USO”**.

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

CONSIDERANDO:

Que el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que las instituciones del Estado ejercerán únicamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley, debiendo coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines;

Que el artículo 238 del mismo cuerpo normativo reconoce la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que el artículo 240 de la Carta Magna faculta a los gobiernos autónomos descentralizados a ejercer la potestad legislativa en el ámbito de sus competencias y jurisdicción territorial;

Que el artículo 264 numeral 3 de Norma Suprema establece como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la de planificar, construir y mantener la vialidad urbana;

Que el artículo 55 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la competencia exclusiva de planificar, construir y mantener la vialidad urbana;

Que los artículos 569, 572 y 573 del COOTAD determinan que la contribución especial de mejoras tiene como objeto el beneficio real o presuntivo proporcionado a los bienes inmuebles por la ejecución de obras públicas, incluyendo aquellos que se encuentren dentro de la zona de influencia o beneficio declarada mediante ordenanza;

Que el artículo 578 del COOTAD establece que la base de la contribución especial de mejoras será el costo de la obra prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establezca en la respectiva ordenanza;

Que el artículo 22 del Código Orgánico Administrativo garantiza que los derechos de las personas no se vean afectados por errores u omisiones de los servidores públicos;

Que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo reconoce la existencia de suelo urbano, suelo rural y suelo rural de expansión

urbana, como categorías de ordenamiento territorial destinadas a absorber el crecimiento urbano planificado y la provisión progresiva de infraestructura y servicios públicos;

Que en la Ordenanza que Actualiza Integralmente El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027, y El Plan De Uso y Gestión de Suelo 2021-2032 del Cantón Daule, contempla áreas clasificadas como zona rural de expansión urbana, las cuales se encuentran sujetas a procesos de consolidación urbana y de provisión de infraestructura vial estratégica;

Que la construcción del puente sobre el río Daule que une el cantón Daule con la ciudad de Guayaquil, así como sus obras complementarias, genera un beneficio directo y presuntivo no solo para los predios ubicados en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, sino también para aquellos inmuebles localizados en la zona rural de expansión urbana, al mejorar sustancialmente la conectividad, accesibilidad y plusvalía del suelo;

Que resulta jurídicamente procedente y técnicamente necesario actualizar la delimitación de la zona de influencia de la obra pública, incorporando de manera expresa la zona rural de expansión urbana identificada con el código alfanumérico PUC-06, a fin de regularizar su carga impositiva en función del beneficio efectivamente recibido, en observancia de los principios del sistema tributario; y,

En ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letras a), b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE CREA LA TASA RETRIBUTIVA POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE SOBRE EL RÍO DAULE QUE UNE EL CANTÓN DAULE CON LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, ASÍ COMO SUS OBRAS COMPLEMENTARIAS Y EL PONTAZGO POR SU USO

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 5 por lo siguiente:

“Art. 5.- Sujeto pasivo.- Propietario de bienes inmuebles ubicados en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora del cantón Daule y en la zona rural de expansión urbana identificada con el código alfanumérico PUC-06, a excepción de los predios del Camposanto Parque de la Paz.”

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 7 por el siguiente texto:

“Art. 7.- Tasa de contribución de mejoras y modalidad de pago.- Se establece una tasa anual de contribución de mejoras equivalente al 1.3434 por 1000 sobre el valor del avalúo de los bienes inmuebles ubicados en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora y en la zona rural de expansión urbana identificada con el código alfanumérico PUC-06.”

Artículo 3.- Renumérese la DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA por DISPOSICIÓN GENERAL PRIMERA.

Artículo 4.- Incorpórese como DISPOSICIÓN GENERAL SEGUNDA el siguiente texto:

“SEGUNDA.- No estarán sujetos al pago de la Contribución Especial de Mejoras (CEM) derivadas de la construcción del puente sobre el río Daule y sus obras complementarias, los bienes inmuebles de propiedad privada que, a la fecha de determinación de la contribución, se encuentren categorizados y registrados en el catastro municipal como Áreas No Urbanizables (ANU), siempre que dicha condición conste sustentada en el correspondiente acto administrativo, certificación técnica o registro catastral vigente.

La exclusión prevista en esta disposición se fundamenta en la ausencia de beneficio directo, real y cuantificable imputable al inmueble, en atención a las restricciones de uso y aprovechamiento urbanístico propias de las ANU.

Para su aplicación, la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitirá, de oficio o a petición de parte, el informe técnico urbanístico y la certificación catastral que acrediten la condición de ANU del predio al momento de la determinación, los cuales constituirán el sustento para que la Dirección General Financiera disponga la anulación de títulos de crédito, la reversión de intereses, recargos o costas generadas, y la realización de los ajustes contables pertinentes, incluyendo la depuración de cuentas por cobrar.”

Artículo 5.- Incorpórese como DISPOSICION TRANSITORIA ÚNICA la siguiente redacción:

“DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.- Los códigos catastrales matrices que, a la fecha de implementación de la Contribución Especial de Mejoras (CEM) regulada en la presente ordenanza, hubieren permanecido activos

en el sistema catastral municipal pese a que la totalidad de su superficie se encontrare ya fraccionada o incorporada al régimen de propiedad horizontal, y respecto de los cuales se hubieren emitido determinaciones, liquidaciones o valores de CEM de forma simultánea a los predios resultantes, no se encuentran sujetos a la CEM prevista en este acto normativo. En estos casos, al haber debido cancelarse dichas claves matrices con anterioridad, no se configura el hecho generador respecto de ellas, por inexistencia del objeto imponible y ausencia de la relación jurídico-tributaria aplicable.

En consecuencia, dentro del plazo de ciento veinte (120) días contados desde la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en coordinación con la Subdirección de Avalúos y Catastro, efectuará la verificación técnica y la depuración correspondiente, y elaborará un informe técnico sustentado que contenga, como mínimo: (i) el listado de claves catastrales matrices que debieron constar canceladas a la fecha de implementación de la CEM; y, (ii) la identificación de los predios resultantes (fraccionamientos y/o unidades bajo propiedad horizontal) respecto de los cuales se hubiere determinado válidamente la contribución. Dicho informe y su anexo de respaldo serán remitidos a la Dirección General Financiera para el ejercicio de sus competencias.

Recibida la documentación, la Dirección General Financiera, previo análisis jurídico, presupuestario y contable, dispondrá mediante resolución motivada la anulación o baja de los valores de CEM emitidos improcedentemente sobre las claves catastrales matrices referidas, por inexistencia de la obligación, dejando constancia expresa de que la medida no afecta la determinación válida efectuada sobre los predios resultantes cuando corresponda. Para estos efectos, la Dirección General Financiera ordenará: (a) la anulación de títulos de crédito, liquidaciones y actos de determinación generados en el sistema informático municipal respecto de las claves matrices; (b) la reversión de intereses, recargos, multas y costas que se hubieren causado en razón de dichas emisiones improcedentes; (c) la depuración de cartera; y, (d) los ajustes contables pertinentes.”

DISPOSICIÓN FINAL

La presente **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE CREA LA TASA RETRIBUTIVA POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE SOBRE EL RÍO DAULE QUE UNE EL CANTÓN DAULE CON LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, ASÍ COMO SUS OBRAS COMPLEMENTARIAS Y EL PONTAZGO POR SU USO** entrará en vigencia desde el momento de su aprobación, sin perjuicio de

su publicación, que deberá realizarse en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web institucional y en el Registro Oficial.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE A LOS 29 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO.



Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE



Ab. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

CERTIFICO.- Que la **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE CREA LA TASA RETRIBUTIVA POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE SOBRE EL RÍO DAULE QUE UNE EL CANTÓN DAULE CON LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, ASÍ COMO SUS OBRAS COMPLEMENTARIAS Y EL PONTAZGO POR SU USO**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en sesión extraordinaria celebrada el 26 de diciembre de 2025 y en sesión ordinaria celebrada el 29 de diciembre de 2025, en primer y segundo debate, respectivamente.

Daule, 29 de diciembre de 2025



Ab. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE CREA LA TASA RETRIBUTIVA POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE SOBRE EL RÍO DAULE QUE UNE EL CANTÓN DAULE CON LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, ASÍ COMO SUS OBRAS COMPLEMENTARIAS Y EL PONTAZGO POR SU USO** y ordeno su **PROMULGACIÓN** en la Gaceta Oficial y Tributaria Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial.

Daule, 30 de diciembre de 2025



Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

CERTIFICO.- Que el Señor Alcalde del cantón Daule sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y Tributaria, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial de la **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE CREA LA TASA RETRIBUTIVA POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE SOBRE EL RÍO DAULE QUE UNE EL CANTÓN DAULE CON LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, ASÍ COMO SUS OBRAS COMPLEMENTARIAS Y EL PONTAZGO POR SU USO**, el 30 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
MARTHA TANIA
SALAZAR MARTINEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL CENTRO DE FAENAMIENTO MUNICIPAL, EL PROCESO DE FAENA DE GANADO Y EL EXPENDIO DE PRODUCTOS CÁRNICOS EN EL CANTÓN PORTOVELO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Mediante Oficio Nro. SCE-IGT-INAC-2025-752, de fecha 24 de octubre de 2025, el Abg. Diego Vinicio Zea Iñiguez, Intendente Nacional de Abogacía de la Competencia, pone en conocimiento que la Superintendencia de Competencia Económica, apertura el expediente Nro. SCE-IGT-INAC-7-2025-PORTOVELO, con el propósito de efectuar una revisión técnica y jurídica del contenido del Art. 46 de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL CENTRO DE FAENAMIENTO MUNICIPAL, EL PROCESO DE FAENA DE GANADO Y EL EXPENDIO DE PRODUCTOS CÁRNICOS EN EL CANTÓN PORTOVELO; además, se indica que se mantendrá una reunión de trabajo a través de la plataforma zoom el día 31 de octubre de 2025 con la finalidad de tratar los siguientes puntos: Informes técnico y legal que sustentaron la expedición del Art. 46 de la norma antes citada; y, los criterios adoptados para limitar la participación de los agentes económicos privados.

Con fecha lunes 10 de noviembre de 2025, a las 10H00, se reunió la comisión permanente de Servicios Públicos, conformada por la concejala y presidenta de la Comisión Sra. Letty Dávila Sigcho, la concejala y Vocal de la Comisión Lcda. Andrea Jara Zambrano, concejal rural Sr. Ángel Rojas, junto con el Ing. Joseph Mocha, Comisario Municipal; y, la Abg. Amada Guamán, Procuradora Síndica Municipal, para analizar el oficio SCE-IGT-INAC-2025-752 emitido por la Superintendencia de Competencia Económica, dirigido a la alcaldesa del Cantón Portovelo, Dra. Yulissa Aguilar Espinoza, con fecha 24 de octubre del 2025.

Mediante oficio N° 053-CM-2025, de fecha 12 de noviembre del año 2025, suscrito por la Sra. Letty Davila Sincho, Presidenta de la Comisión de Servicios Públicos, presenta su informe, recomendando lo siguiente: *“La Superintendencia de Competencia Económica, es un Organismo Técnico de control, revisión, corrección, sanción y eliminación de las normativas legales, que excluyan o limiten la participación de operadores económicos que afecten a la libre competencia de Mercado, por tal razón en su revisión a nuestra “Ordenanza que Reglamenta el Uso y los Servicios que presta el Centro de Faenamiento Municipal, el proceso de faena de ganado y el expendio de productos cárnicos en el cantón Portovelo”, informa que está incumpliendo a la normativa de control de este ente controlador, regulador y sancionador, siendo necesaria la reforma de manera inmediata, ya que, la SCE ha venido informando desde el año 2024 al GAD Municipal sobre este particular, teniendo ya un plazo de 10 días para cumplir lo solicitado, se pide pase a Sesión de Concejo la reforma para su conocimiento, análisis y aprobación (...)”* en la sesión, de fecha jueves 13 de noviembre del año 2025.

EL CONSEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO

CONSIDERANDO

Que, el Art. 52 de la Constitución de la República del Ecuador, indica: Las personas tienen derecho a disponer de bienes y servicios de óptima calidad y a elegirlos con libertad, así como a una información precisa y no engañosa sobre su contenido y características.

La ley establecerá los mecanismos de control de calidad y los procedimientos de defensa de las consumidoras y consumidores; y las sanciones por vulneración de estos derechos, la reparación e indemnización por deficiencias, daños o mala calidad de bienes y servicios, y por la interrupción de los servicios públicos que no fuera ocasionada por caso fortuito o fuerza mayor.

Que, el Art. 66, de la Constitución de la República del Ecuador, cita que: Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 15. El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental. (...) 25. El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características. 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Que, el Art. 85 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que: La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones: 1. Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad. 2. Sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular, cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto.

Que, el Art. 278 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: Para la consecución del buen vivir, a las personas y a las colectividades, y sus diversas formas organizativas, les corresponde: (...) 2. Producir, intercambiar y consumir bienes y servicios con responsabilidad social y ambiental.

Que, el Art. 283 de la Constitución de la República del Ecuador, indica: El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir. El sistema económico se integrará por las formas de organización económica pública, privada, mixta, popular y solidaria, y las demás que la Constitución determine. La economía popular y solidaria se regulará de acuerdo con la ley e incluirá a los sectores cooperativistas, asociativos y comunitarios.

Que, el Art. 284 de la Constitución de la República del Ecuador, expone que: La política económica tendrá los siguientes objetivos: 1. Asegurar una adecuada distribución del ingreso y de la riqueza nacional; 2. Incentivar la producción nacional, la productividad y competitividad sistémicas, la acumulación del conocimiento científico y tecnológico, la inserción estratégica en la economía mundial y las actividades productivas

complementarias en la integración regional; 3. Asegurar la soberanía alimentaria y energética; (...) 7. Mantener la estabilidad económica, entendida como el máximo nivel de producción y empleo, sostenibles en el tiempo; 8. Propiciar el intercambio justo y complementario de bienes y servicios en mercados transparentes y eficientes; 9. Impulsar un consumo social y ambientalmente responsable.

Que, el Art. 304 de la Constitución de la República del Ecuador, cita: La política comercial tendrá los siguientes objetivos: 1. Desarrollar, fortalecer y dinamizar los mercados internos a partir del objetivo estratégico establecido en el Plan Nacional de Desarrollo.

Que, el Art. 334 Constitución de la República del Ecuador, expone que: El Estado promoverá el acceso equitativo a los factores de producción, para lo cual le corresponderá: 1. Evitar la concentración o acaparamiento de factores y recursos productivos, promover su redistribución y eliminar privilegios o desigualdades en el acceso a ellos

Que, el Art. 335 del cuerpo legal antes citado, manifiesta: El Estado regulará, controlará e intervendrá, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas; y sancionará la explotación, usura, acaparamiento, simulación, intermediación especulativa de los bienes y servicios, así como toda forma de perjuicio a los derechos económicos y a los bienes públicos y colectivos.

El Estado definirá una política de precios orientada a proteger la producción nacional, establecerá los mecanismos de sanción para evitar cualquier práctica de monopolio y oligopolio privados, o de abuso de posición de dominio en el mercado y otras prácticas de competencia desleal.

Que, el Art. 336 ibídem. - El Estado impulsará y velará por el comercio justo como medio de acceso a bienes y servicios de calidad, que minimice las distorsiones de la intermediación y promueva la sustentabilidad.

El Estado asegurará la transparencia y eficiencia en los mercados y fomentará la competencia en igualdad de condiciones y oportunidades, lo que se definirá mediante ley.

Que, el Art. 4 de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, indica: Lineamientos para la regulación y principios para la aplicación.- En concordancia con la Constitución de la República y el ordenamiento jurídico vigente, los siguientes lineamientos se aplicarán para la regulación y formulación de política pública en la materia de esta Ley: (...) 5. El derecho a desarrollar actividades económicas y la libre concurrencia de los operadores económicos al mercado; 6. El establecimiento de un marco normativo que permita el ejercicio del derecho a desarrollar actividades económicas, en un sistema de libre concurrencia. Para la aplicación de la presente Ley se observarán los principios de no discriminación, transparencia, proporcionalidad y debido proceso.

Que, el Art. 9 de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, indica: Abuso de Poder de Mercado. - Constituye infracción a la presente Ley y está prohibido el abuso de poder de mercado. Se entenderá que se produce abuso de poder de mercado cuando uno o varios operadores económicos, sobre la base de su poder de

mercado, por cualquier medio, impidan, restrinjan, falseen o distorsionen la competencia, o afecten negativamente a la eficiencia económica o al bienestar general, incluso potencialmente.

En particular, las conductas que constituyen abuso de poder de mercado son: (...) 11.- La fijación, imposición, limitación o establecimiento injustificado de condiciones para la compra, venta y distribución exclusiva de bienes o servicios

Que, el Art. 11 de la normativa antes citada, expone: Acuerdos y prácticas restrictivas. - Están prohibidos todos los acuerdos, decisiones de asociaciones, o prácticas concertadas entre dos o más operadores económicos, que tengan por objeto o efecto impedir, restringir o falsear la competencia, en todo o parte del mercado nacional, y en particular los que consistan en: (...) b) Repartirse mercados, clientes o fuentes de abastecimiento (...)

Que, el Art. 19 del Código Orgánico Administrativo, manifiesta: Principio de imparcialidad e independencia. - Los servidores públicos evitarán resolver por afectos o desafectos que supongan un conflicto de intereses o generen actuaciones incompatibles con el interés general. Los servidores públicos tomarán sus resoluciones de manera autónoma

Que, el Art. 151 del Código Orgánico del Ambiente, cita: Producción y consumo de animales. En toda la cadena de producción de los animales destinados al consumo humano o animal se deberán implementar prácticas y procedimientos que respeten los parámetros y protocolos nacionales e internacionales de bienestar animal. El sacrificio de los animales se realizará con procesos, prácticas, protocolos y estándares que promuevan minimizar el sufrimiento y dolor.

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), indica: 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 Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), manifiesta: Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios (...)

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD). - Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado Municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), cita: Atribuciones del concejo Municipal. - 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 cantonales, acuerdos y resoluciones (...)

Que, el Art. 151 del Código Orgánico del Ambiente, cita: Producción y consumo de animales. En toda la cadena de producción de los animales destinados al consumo humano o animal se deberán implementar prácticas y procedimientos que respeten los parámetros y protocolos nacionales e internacionales de bienestar animal. El sacrificio de los animales se realizará con procesos, prácticas, protocolos y estándares que promuevan minimizar el sufrimiento y dolo.

Que, el Art. 130 de la Ley Orgánica de Salud, estipula que: Los establecimientos sujetos a control sanitario para su funcionamiento deberán contar con el permiso otorgado por la autoridad sanitaria nacional. El permiso de funcionamiento tendrá vigencia de un año calendario.

Que, el artículo 147 de la Ley Orgánica de Salud, indica que: La autoridad sanitaria nacional, en coordinación con los municipios, establecerá programas de educación sanitaria para productores, manipuladores y consumidores de alimentos, fomentando la higiene, la salud individual y colectiva y la protección del medio ambiente.

Que, el Art. 65 de la Ley Orgánica de Sanidad Agropecuaria establece: Prohibición de faenamiento.- Se prohíbe el faenamiento, con fines comerciales de animales enfermos, en tratamiento veterinario, contaminados con antibióticos o con cualquier otro elemento; y en general no aptos para el consumo humano

Que, es necesario que el Gobierno Autónomo Descentraliza Municipal de Portovelo, reforme el Art. 46 de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL CENTRO DE FAENAMIENTO MUNICIPAL, EL PROCESO DE FAENA DE GANADO Y EL EXPENDIO DE PRODUCTOS CÁRNICOS EN EL CANTÓN PORTOVELO;

En ejercicio de la facultad legislativa y atribuciones que confiere la Constitución de la o República del Ecuador, en los artículos 240 y 264, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL CENTRO DE FAENAMIENTO MUNICIPAL, EL PROCESO DE FAENA DE GANADO Y EL EXPENDIO DE PRODUCTOS CÁRNICOS EN EL CANTÓN PORTOVELO

Capítulo I GENERALIDADES

Art. 1.- Refórmese el Art. 46, por lo siguiente. - “Del ingreso de carne proveniente de otros Centros de Faenamiento.- Todo propietario de tercena y/o frigorífico se encuentra

en la responsabilidad de presentar la respectiva CERTIFICACIÓN SANITARIA DE ORIGEN , MOVILIZACION DE CANALES Y SUBPRODUCTOS CARNICOS emitida por el médico veterinario de un centro de faenamiento Municipal y/o privado que sea debidamente autorizado y acreditado por el ente regulador. Una vez cumplido dichos parámetros se permitirá el ingreso de carne, ya sea en canales completas, presas o partes debidamente sellada, misma que será expendida a la ciudadanía. En caso de utilizar los servicios del Centro de Faenamiento Municipal del Cantón Portovelo se deberá cumplir con el pago de las tasas previstas el artículo 9 de esta ordenanza”.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primera.- Deróguese por completo el Art. 46 de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL CENTRO DE FAENAMIENTO MUNICIPAL, EL PROCESO DE FAENA DE GANADO Y EL EXPENDIO DE PRODUCTOS CÁRNICOS EN EL CANTÓN PORTOVELO, publicada en el Registro Oficial Nro. 336, de fecha martes 24 de noviembre del año 2020.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Municipal, entrará en vigencia a partir de su publicación en la página Web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, a los dieciocho días del mes de noviembre del dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**MADELEIVY YULISSA
AGUILAR ESPINOSA**
Validar Únicamente con FirmaEC

Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs.
ALCALDESA DEL GADM DE PORTOVELO



Firmado electrónicamente por:
**YURI ANABEL ORDONEZ
MACAS**
Validar Únicamente con FirmaEC

Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE
CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM DE
PORTOVELO**

SECRETARÍA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.-

CERTIFICO: Que la "ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL CENTRO DE FAENAMIENTO MUNICIPAL, EL PROCESO DE FAENA DE GANADO Y EL EXPENDIO DE PRODUCTOS CÁRNICOS EN EL CANTÓN PORTOVELO.", fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en **sesión extraordinaria N° 052-2025 de fecha 13 de noviembre de 2025** y en **sesión ordinaria N° 053-2025 de fecha 18 de noviembre de 2025**, y con fundamento en lo que determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite

por Secretaria una vez aprobada esta ordenanza para que la señora Alcaldesa la sancione u observe.

Portovelo, 20 de noviembre del 2025



Firmado electrónicamente por:
**YURI ANABEL ORDONEZ
MACAS**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADM DE PORTOVELO**

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez revisada la **"ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL CENTRO DE FAENAMIENTO MUNICIPAL, EL PROCESO DE FAENA DE GANADO Y EL EXPENDIO DE PRODUCTOS CÁRNICOS EN EL CANTÓN PORTOVELO"**, expresamente la SANCIONO y ordenó su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, Página WEB www.portovelo.gob.ec y Registro Oficial, para su vigencia y aplicación.

Portovelo, 20 de noviembre del 2025



Firmado electrónicamente por:
**MADELEIVY YULISSA
AGUILAR ESPINOSA**

Validar únicamente con FirmaEC

Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs.
ALCALDESA DEL GADM DE PORTOVELO

SECRETARÍA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.- Sancionó y suscribió la **"ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL CENTRO DE FAENAMIENTO MUNICIPAL, EL PROCESO DE FAENA DE GANADO Y EL EXPENDIO DE PRODUCTOS CÁRNICOS EN EL CANTÓN PORTOVELO"**, suscrita por la Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs., en su calidad de Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en la fecha antes indicada.
LO CERTIFICO.-

Portovelo, 20 de noviembre del 2025



Firmado electrónicamente por:
**YURI ANABEL ORDONEZ
MACAS**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADM DE PORTOVELO**

ORDENANZA NRO. 010-GADMSC-SG-2025**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
SAN CRISTÓBAL****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. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado geo-referenciado, de hábitat y vivienda. 3. 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, 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 su Art. 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, el COOTAD en el Art. 242 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 Art. 481.1 en el segundo inciso 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, las municipalidades, según lo dispuesto en el Art. 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 Art. 561 del referido código; 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, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria. En concordancia con el Art. 300 de la Constitución de la República;

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

Que, los Arts. 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 Art. 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, en el Art. 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 Art. 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 Art. 90 íbidem, 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 Art. 100 de la LOOTUGS; indica que el Catastro Nacional Integrado Geo-referenciado, 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, multifinanciado 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 Geo-referenciado 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 Geo-referenciado, 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;

Que, conforme a la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, indica que: 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;

Que, el Art. 54 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Modelo de Datos Catastral Nacional establece que: “Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales.”;

Que, el Art. 55 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que la administración del Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado de Hábitat y Vivienda: “(...) está a cargo del ente rector de hábitat y vivienda y deberá ser coordinado con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en el marco del Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE), además de coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados para su funcionamiento y actualización. El administrador del sistema deberá publicar periódicamente la información catastral suministrada por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo a los protocolos y estándares establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.”;

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda es el ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional integrado georreferenciado y en uso de las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su Reglamento General de Aplicación y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, es el encargado de establecer las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valoración de los bienes inmueble;

Que, mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A publicado en el Registro Oficial Tercer Suplemento Nro. 20 de 14 de marzo de 2022, el Ministerio de desarrollo Urbano y Vivienda expide la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS”.

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 DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN, EMISION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL, PARA EL BIENIO 2026 - 2027

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural en el cantón San Cristóbal, para el bienio 2026 – 2027.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón San Cristóbal y bajo la jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El cantón de San Cristóbal es la circunscripción territorial conformada por 03 parroquias urbanas: Puerto Baquerizo Moreno, El Progreso, Santa María (Isla Floreana), sus 02 parroquias rurales: El Progreso y Santa María, señaladas en la respectiva ordenanza de creación y delimitación.

La circunscripción territorial está conformada por zonas urbanas y rurales, delimitado como urbano consolidado, urbano no consolidado, urbano de protección cuya tenencia de los propietarios, sean poseedores de predios en unipropiedad, predios declarados en propiedad horizontal, predios ubicados fuera de los límites urbanos constituidos como suelo rural de

expansión urbana, rural de producción agrícola, ganadera, acuícola, turística, de explotación y rural de protección.

Artículo 3.- PRINCIPIOS. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el bienio 2026-2027, observarán los principios tributarios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Artículo 4.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en esta ordenanza, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Cristóbal.

Artículo 5.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 24, 25, 26, 27 y 28 del Código Tributario y que sean propietarios o posesionarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón San Cristóbal.

Artículo 6.- HECHO GENERADOR. - El hecho generador del impuesto predial urbano y rural constituye los predios ubicados en el cantón San Cristóbal y su propiedad o posesión. La posesión como hecho generador del impuesto predial se establece exclusivamente para efectos tributarios y catastrales sin que ello constituya reconocimiento de derecho de propiedad ni afecte procesos administrativos o judiciales respecto a la titularidad de este.

Artículo 7.- DEFINICIONES. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

ALÍCUOTA.- Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, como se infiere del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

AVALÚO DE LOS PREDIOS. - 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. Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria: a) el valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) el valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) el valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad, de acuerdo con lo señalado en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

BIEN INMUEBLE. - Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 586 del Código Civil.

BIENES DE USO PÚBLICO. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal mediante el pago de una regalía, de conformidad con lo prescrito en el inciso primero del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

BIEN MOSTRENCO. - Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

BIENES DE LOS GAD. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce 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, constituidos como Patrimonio Municipal.

BIENES DE DOMINIO PRIVADO. - Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

BIENES AFECTADOS AL SERVICIO PÚBLICO. - Son aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto.

BLOQUE CONSTRUCTIVO. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

Catálogo de objetos geográficos. - Catálogo que contiene definiciones y descripciones de los tipos de objetos geográficos, atributos del objeto geográfico, y asociaciones de objetos geográficos que ocurren en uno o más conjuntos de datos geográficos, junto con cualquier operación de objetos geográficos que se pueda aplicar.

CATASTRO INMOBILIARIO MULTIFINALITARIO - CIM. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

CÓDIGO ÚNICO ELÉCTRICO NACIONAL - CUEN. - Es un código normalizado a nivel nacional y establecido por el ente rector de las políticas de energía eléctrica del Ecuador, mismo que sirve para identificar el consumo eléctrico realizado por un medidor específico. Este código

sirve para realizar consultas de pago, reclamos y solicitudes respecto al servicio de dotación de energía eléctrica a cargo de la empresa pública pertinente.

COMPONENTE ECONÓMICO. - Son los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria de cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

COMPONENTE FÍSICO. - Son los registros atribuidos a cada predio que corresponden a los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos.

COMPONENTE JURÍDICO. - Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea está en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).

COMPONENTE TEMÁTICO. - Corresponde a la información y las bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros. Esta información es generada y administrada en el ámbito de sus competencias por los diferentes niveles de gobierno y las instituciones públicas que la integran. Interactúa continuamente con los Datos Básicos Catastrales en la toma de decisiones, dando así razón de ser al Catastro Inmobiliario Multifinalitario. Este componente es de apoyo y no necesariamente atribuido a cada predio.

CLAVE CATASTRAL.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

DATOS BÁSICOS CATASTRALES. - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo con los componentes: físico (usos, servicios, construcciones), jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y económico (avalúos de suelo y construcciones).

DATOS CARTOGRÁFICOS CATASTRALES. - Es la información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM), a esta información está atribuida sus dimensiones, ubicación y georreferenciación.

DERECHOS Y ACCIONES. - Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.

ESTUDIOS DE MERCADO INMOBILIARIO. - Es la información sistematizada recabada en campo a través de una encuesta que contiene los valores económicos del suelo por unidad de área de suelo de los respectivos predios investigados y que disponen de información adicional correspondiente a las características propias del inmueble que definen su valor.

INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES - IDE. - Es el conjunto de políticas, leyes, normas, estándares, organizaciones, planes, programas, proyectos, recursos humanos, tecnológicos y financieros integrados adecuadamente para facilitar la producción, el acceso y

uso de la información geoespacial regional, nacional o local, para el apoyo al desarrollo social, económico y ambiental de los pueblos.

MANZANA. - Espacio geográfico del trazado urbano donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas a partir de las líneas de fábrica detrás de las aceras y/o bordillos que las definen.

MODELO DE REGRESIÓN. - Expresión matemática utilizada para representar determinado fenómeno, con base en una muestra, teniendo en cuenta las diversas características influyentes.

OCUPANTE. - Persona natural o jurídica que tiene la ocupación o posesión sobre un determinado predio.

PISO. - Nivel específico de un bloque constructivo. Un bloque constructivo puede tener desde uno a varios pisos. Se considera sinónimo de planta.

POLÍGONO CATASTRAL. - Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

PRECIO DE MERCADO. - Información cuantitativa que corresponde a valores monetarios respecto a unidades de área de suelo resultantes de la realización de estudios de mercado inmobiliario en campo o de la formación, actualización y mantenimiento de observatorios de valores del mercado inmobiliario.

PREDIO. - Área o porción de terreno individual o múltiple rustico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

PREDIO MATRIZ. - Denominación que se da al predio para mantener su registro histórico ante una modificación catastral; se refiere también al predio declarado en propiedad horizontal cuya clave catastral se deberá mantener y se añadirá los campos necesarios, conforme lo especificado en la presente norma.

PROPIEDAD HORIZONTAL. - Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

RED GNSS DE MONITOREO CONTINUO DEL ECUADOR - REGME. - Conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados. Constituye una red activa que permite la observación y disponibilidad de información GNSS en tiempo real y que se encuentra enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.

RED NACIONAL GEODÉSICA DEL ECUADOR - RENAGE. - Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentran estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.

SECTOR. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

SUELO RURAL. - Es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

SUELO URBANO. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS. - Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

UNIDAD. - Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

UNIDAD TÉCNICA CATASTRAL. - Son las áreas administrativas municipales denominadas direcciones, subdirecciones, coordinaciones o jefaturas de avalúos y catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del catastro inmobiliario multifinlatario, en cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

UNIPROPIEDAD. - Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble.

VALORACIÓN MASIVA. - Consiste en estimar el valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinlatario gestionado por cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercial finalmente es entendido como el valor de mercado.

VALOR DE LA PROPIEDAD. - a) el valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) el valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) el valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita 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.

VIVIENDA. - Es un espacio cubierto destinado al alojamiento y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas, y que no se utilice con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios

de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

ZONA. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

ZONA HOMOGÉNEA. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad, y demás características que permitirán determinar la base del valor del suelo.

CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 8.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural del GAD Municipal del Cantón San Cristóbal, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, 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 de los productos ejecutados.

Artículo 9.- DE LA PROPIEDAD. - 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. Posee la propiedad, 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.

Artículo 10.- JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos procesos de intervención:

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL: La localización del predio en el territorio está relacionado 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, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y 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, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al 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 área urbana y 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, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y nueve para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y tres de DIVISIÓN en lo rural

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por dieciocho dígitos numéricos, PARROQUIA URBANA: dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL, dos dígitos numéricos para la PARROQUIA, dos dígitos numéricos para la ZONA, dos dígitos numéricos para el SECTOR, dos dígitos numéricos para la MANZANA, tres dígitos para el numero del PREDIO y tres para la PROPIEDAD HORIZONTAL; y RURAL compuesto por 13 dígitos dos para la identificación de la provincia, dos para identificación del cantón, dos para la parroquia, dos para el número de polígono, y 05 dígitos numéricos para identificar el número del predio, Para generar el polígono catastral se deberá procurar seguir límites naturales (ríos, quebradas, etc.) y/o antrópicos (vías, senderos, canales etc.) que sean foto identificables.

Para el caso del territorio del cantón San Cristóbal se tiene identificada la jurisdicción con los siguientes códigos:

<u>Parroquias Urbanas</u>	<u>Digito</u>
Parroquia Puerto Baquerizo Moreno	50
Parroquia El Progreso	51
Parroquia Santa María (Isla Floreana)	52

<u>Parroquias Rurales</u>	
Parroquia El Progreso	51
Parroquia Santa María (Isla Floreana)	52

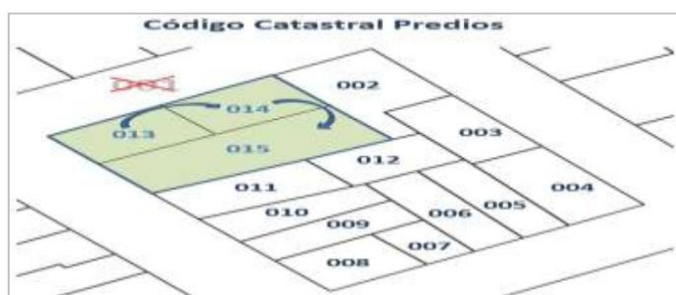
ADMINISTRACION DE LA CLAVE CATASTRAL. - Para la administración de las claves catastrales se debe considerar lo siguiente:

- a) La clave catastral es un código único y exclusivo que deberá ser asignado a cada uno de los predios urbanos y rurales, registrados en los catastros municipales y metropolitanos;
- b) La clave catastral de los predios matriz urbanos o rurales (que contienen varios predios declarados en propiedad horizontal) se llenará con cero en los campos correspondientes a: unidad, bloque, piso; y, adicionalmente se llenarán los campos correspondientes a los copropietarios con su respectivo porcentaje de participación de acuerdo con las alícuotas vigentes para cada uno de ellos;
- c) Para áreas urbanas se deberá utilizar como unidad de análisis a la manzana, mientras que para las áreas rurales se utilizará el polígono catastral;
- d) Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves por asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral;

- e) Si dos o más predios con clave catastral asignada se integran o unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral. Las claves catastrales se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;
- f) Previo al registro en el catastro de fraccionamientos o integraciones, éstos deberán cumplir con los requisitos y estándares urbanísticos vigentes, y además ser aprobados por la dependencia pertinente del GADMSC;
- g) En el caso de que un predio urbano o rural se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: unidad, bloque y piso. Sin embargo, antes de esta asignación, la declaratoria de propiedad horizontal deberá ser autorizada por la entidad municipal pertinente previo cumplimiento de los requisitos y estándares urbanísticos vigentes en el GADMSC;
- h) Todas las instancias municipales o metropolitanas que presten servicios asociados al predio deberán utilizar la clave catastral como enlace e identificador único dentro de la gestión municipal;
- i) En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, el GADMSC al que pertenezca lo rectificará;
- j) Cuando el GADM no posea una codificación catastral definida para sus unidades territoriales (zona, sector, manzana – polígono catastral, predio o unidad “en el caso de Propiedad Horizontal”) o cuando se proceda a realizar desde el inicio el proceso de formación catastral, se deberá codificar cada una de estas áreas con el código inicial (001) que corresponderá al área ubicada al noroeste de la unidad territorial analizada (visualmente en la esquina superior izquierda) y continuará esta codificación incrementándose en las áreas adyacentes o contiguas siguiendo el sentido horario con efecto espiral (de fuera hacia el interior). Incluirán en su codificación predios interiores, predios interiores con vía de acceso propia y predios interiores cuyo acceso tiene servidumbre de paso, tal y como se explican en la siguiente ilustración:

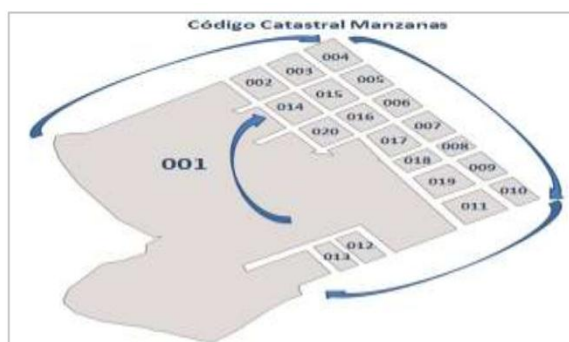


En el caso de presentarse procesos puntuales de actualización catastral como subdivisiones, unificaciones o inscripciones de nuevos predios, se debe dar de baja la clave catastral del predio modificado, y generar nuevas claves catastrales para los predios resultantes de la actualización, de manera secuencial y siguiendo el mismo sentido de la codificación inicial.



En la siguiente ilustración, se muestra una subdivisión del predio 001, inicialmente la clave del predio dividido se da de baja y los predios resultantes de la subdivisión (3) se codifican en sentido horario, bajo el mismo procedimiento establecido y a partir del número secuencial inmediato del último predio registrado en la manzana, en este caso, “012”.

Codificación catastral para manzanas (sentido horario en espiral)



Este mismo criterio deberá aplicarse para los códigos de polígonos catastrales, sectores y zonas en el caso de que no se disponga de una codificación previa.

- k) Todas las construcciones que se identifiquen en los predios en unipropiedad, así como en los predios matriz de una declaratoria en propiedad horizontal, deberán codificarse mediante la estructura prevista en la presente norma y siguiendo la secuencia de codificación de manera similar a la prevista para predios y demás unidades territoriales. En el caso de predios declarados en propiedad horizontal, específicamente se deberán tomar las siguientes consideraciones:
- l) Los predios PH deberán tener la misma clave catastral que su correspondiente predio matriz hasta el nivel de “predio”, siendo diferente a partir del nivel de: unidad, bloque y piso.
- m) La estructura de la codificación para los predios en propiedad horizontal deberá establecerse de la siguiente manera: Tres dígitos para la unidad que registra el predio PH, tres dígitos para el bloque constructivo al que pertenece o que contiene una unidad PH; y tres dígitos para el registro de los pisos del bloque constructivo al que pertenece la unidad o predio PH.
- n) En el caso de predios PH cuya declaratoria de propiedad horizontal sea “en vertical”, para la codificación catastral de pisos pertenecientes a bloques constructivos y sus respectivos predios declarados en propiedad horizontal, se deberá tomar como referencia el nivel del suelo.
- o) En el caso de predios PH cuya declaratoria de propiedad horizontal sea “en horizontal” la codificación de los pisos correspondientes se llenará en cero para sus tres dígitos correspondientes a piso.
- p) Los tres dígitos correspondientes al código de cada bloque registrado de los predios PH deberán ser idénticos a los códigos de los bloques constructivos registrados para el predio matriz.

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 y la determinación del hecho generador.

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

1. Identificación del predio;
2. Tenencia del predio;
3. Descripción física del terreno;
4. Infraestructura y servicios;
5. Uso de suelo del predio; y,
6. Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan la realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

CAPÍTULO III RESPONSABILIDADES

Artículo 11.- DE LOS PROPIETARIOS. - Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la Unidad de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón San Cristóbal, para que conste el cambio efectuado en el catastro municipal.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Artículo 12.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.- Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Jefatura de Avalúos y Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADMSC, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO IV DEL PROCESO TRIBUTARIO Y RECLAMOS

Artículo 13.- DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES. - Para determinar los impuestos prediales urbanos y rurales, se aplicará un porcentaje considerado como base, que esté en el rango de la Banda Impositiva previsto en los artículos 504 y 517 del COOTAD, para predios urbanos y predios rurales, respectivamente.

Artículo 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, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, previo informe vinculante por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastro.

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 (2026), 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.

Artículo 15.- EXENCIONES DEL IMPUESTO DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES. - El GADM del Cantón San Cristóbal reconocerá y garantizará sus derechos a los adultos mayores aplicando obligatoriamente lo establecido en el Art. 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores.

Artículo 16.- EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD. - Las personas con discapacidad o las personas naturales y jurídicas, que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, el GADM del Cantón San Cristóbal reconocerá y garantizará sus derechos, aplicando obligatoriamente lo dispuesto en la Ley Orgánica de Discapacidades y su Reglamento General.

Artículo 17.- REBAJAS POR DEUDAS HIPOTECARIAS. - La rebaja por deudas hipotecarias después de los cinco años, tendrá los siguientes límites:

Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio.

Treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del valor real actualizado del respectivo predio.

Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio.

Para efectos de lo estipulado en este numeral, la Dirección financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por los bancos y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias con partidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Artículo 18.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación de la contribución predial que financia al Cuerpo de Bomberos del cantón, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad (FACTOR = 0.00015), de conformidad al Art. 33 a la Ley de Defensa Contra Incendios.

Artículo 19.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el 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.

1. Designación de la administración tributaria y departamento que lo emita;
2. Nombres y apellidos o razón social y número de registro, en su caso, que identifiquen al deudor tributario y su dirección, de ser conocida;
3. Lugar y fecha de la emisión y número que le corresponda;
4. Concepto por el que se emita con expresión de su antecedente;
5. Valor de la obligación que represente o de la diferencia exigible;
6. La fecha desde la cual se cobrarán intereses, si éstos se causaren; y,
7. Firma autógrafa, en facsímile o electrónica del funcionario o funcionarios que lo autoricen o emitan.

Artículo 20.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 21.- 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.

Artículo 22.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y 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 en sus artículos desde el 310 al 337.

Artículo 23.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADMSC de acuerdo a la base legal correspondiente:

- a) El valor de la propiedad vigente en el presente bienio;
- b) El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro;

- c) El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADMSC;
- d) El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación;
- e) El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia.
- f) Certificación que le fuere solicitada al GADMSC por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud de trámite y, la presentación del certificado de solvencia municipal por concepto alguno.
- g) Este certificado tendrá una vigencia de 60 días.

Artículo 24.- TASA POR CERTIFICACION DE AVALUOS Y CATASTROS. - Esta tasa corresponde a la prestación del servicio del trámite a la certificación que emitirá la Jefatura de avalúos y Catastros a los contribuyentes y usuarios que la requieran:

- a) Solicitud de trámite (Formulario de Bienes raíces) USD 2.00
- b) Certificado de Avalúos y Catastros: USD 10.00

Artículo 25.- COACTIVA. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora, intereses y recargo, de acuerdo al Código Tributario y a la respectiva Ordenanza Municipal.

Artículo 26.- 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 la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, 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.

CAPITULO V DETERMINACION DEL AVALUO Y EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

SECCION I DETERMINACION DEL AVALUO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 27.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas del cantón San Cristóbal, determinadas de conformidad con la presente ordenanza.

Artículo 28.- VALOR IMPONIBLE. - Para establecer el valor imponible se sumarán los valores de los distintos predios urbanos 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, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Será de competencia de la Unidad Avalúos y Catastros, determinar el valor imponible; y de los departamentos o unidades de Rentas y Tesorería, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

Artículo 29.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA. - El valor total de la propiedad urbana será igual a la suma del avalúo del terreno más el avalúo de las construcciones existentes

en el predio, la que será determinada de acuerdo a los costos unitarios que se reflejen en el presupuesto referencial elaborado por la entidad o de los permisos de construcción aprobados por la Dirección de Obras Públicas, tomándose en cuenta el mayor valor bajo la siguiente expresión matemática:

$$APU = AvTu + AvC$$

Dónde:

APU = Avalúo de la Propiedad Urbana

AvTu = Avalúo del Terreno Urbano

AvC = Avalúo de las Construcciones

VALORACIONES DE SUELO URBANO

Artículo 30.- AVALÚO DEL TERRENO. - Es el precio unitario del suelo, urbano, 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 el mismo que deberá someterse a las características intrínsecas de cada lote de terreno y a sus dimensiones, la que se expresa de acuerdo a la siguiente relación matemática:

$$AvTu = St \times Vb \times FcVb$$

Donde:

$$FcVb = (Fp) \times (Ff) \times (Fv) \times (Fta) \times (Fe) \times (Fto) \times (Fasb)$$

Donde:

AvTu = Avalúo del Terreno Urbano

St = Superficie del terreno

Vb = Valor base

(FcVb) = Factor de corrección aplicado al valor base (Vb)

(Fp) = Factor Fondo o profundidad

(Ff) = Factor Frente

Fv = Factor Vía

(Fta) = Factor Tamaño

(Fe) = Factor Varias esquinas o esquina

(Fto) = Factor Topografía

(Fasb) = Factor accesibilidad de servicios básicos y complementarios.

Artículo 31.- VALOR BASE (Vb).- Para el cálculo del avalúo de los bienes inmuebles, y el establecimiento del valor por \$/m2 de terreno, constantes en el PLANO DE PRECIOS DE LA TIERRA, es el resultado de tomar como referencia el valor de mercado (oferta y demanda), producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles o de solares de condiciones similares u homogéneas y del procesamiento de la información; valor que se constituye en el valor base para el proceso de cálculo individualizado del avalúo del terreno de los inmuebles del Cantón San Cristóbal, los mismos que son el resultado del proceso de análisis de:

Valores de las curvas de izo valor

Polígonos valorativos.

Valores en calle o tramo de calle.

Valores en lote.

Artículo 32.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR BASE (FcVb).- Las características específicas de la estructura urbana de Puerto Baquerizo Moreno, El Progreso, Puerto Velasco Ibarra (Isla Floreana) y de las cabeceras parroquiales El Progreso, Santa María (Isla Floreana) del cantón San Cristóbal identificados a través de lotes y forma de fraccionamiento del terreno, hacen que se tomen en cuenta los siguientes factores de corrección

para la individualización del avalúo de cada lote: Factor de fondo o profundidad, factor frente, Factor vía, factor tamaño, factor varias esquinas o esquina y factor topografía. Se presenta el detalle:

Factor Fondo ó Profundidad (Fp). - La aplicación de este factor parte de la proposición de que el valor unitario determinado en calle, del lote, vaya disminuyendo a medida que se aleja de la calle y se profundiza. Con esto los metros que tienen mayor valor son los que están cerca de la calle y los metros de menor valor son los que están ubicados en el extremo con respecto al frente del lote.

Dónde:

Fp = Factor Fondo o profundidad

Folt = Fondo del lote tipo

Foa = Fondo a avaluar, en caso de que el terreno sea irregular, se toma el valor Fr

Fr = Factor Forma o Fondo relativo;

0.50 = Exponente que equivale a sacar raíz cuadrada (v).

Factor frente (Ff). - Para determinar la influencia del frente en los lotes, se debe aplicar la siguiente expresión:

$$Ff = (Fa/Flt)$$

0.25

Dónde:

Ff = Factor frente

Fa = Frente a avaluar

Flt = frente del lote tipo

0.25 = exponente que equivale a sacar raíz cuarta (dos veces la raíz cuadrada)

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo y máximo de (Fa) debe estar comprendido en la expresión $0.5Flt < Fa < 2Flt$.

Factor de forma o fondo relativo (Fr). - Cuando la forma del terreno es irregular, se hace necesario aplicar el mecanismo del Fondo Relativo o Equivalente.

$$Fr = S / f$$

Donde:

Fr = Factor Forma o Fondo relativo

S = Superficie o área del lote

f = frente

Con el dato del fondo relativo o equivalente se procede a calcular el Factor fondo y el Factor frente. El resultado final será la multiplicación del valor por los factores de frente y fondos obtenidos.

Factor vía (Fv). - Es el valor modelado y definido del polígono valorativo, aplicado un factor, en función de las dimensiones de vía pública o privada, con el cual es colindante el lote, solar o terreno a ser valorado; éste servirá de base para el cálculo de los valores individualizados a ser aplicados a cada lote.

Factor Tamaño (Fta). - Factor de tamaño es la relación entre el área de lote a valorar sobre el área de lote tipo, en base a los siguientes rangos de tamaño, que a continuación se detalla:

Fta = St / Slt

Dónde:

Fta = Factor Tamaño

St = Superficie del lote a avaluar

Slt = Superficie del lote tipo

Rango Fta Adoptar Fta

De 0.01 a 0.75 1.10

De 0.76 a 1.25 1.00

De 1.26 a 4.00 0.95

Factor varios frentes o esquina (Fe). - En términos de los usos comerciales, los lotes esquineros tienen una mayor demanda y deseabilidad que los ubicados en el centro de la cuadra y por el sólo hecho de ser escasos les hacen más codiciados y por ende más costosos. Esto hace que un lote esquinero, en los ejes viales y comerciales, tengan un incremento de valor. En tal sentido aplicaremos la siguiente tabla:

LOCALIZACIÓN	FACTOR
Lote en Cabecera (3 calles)	1.10
Lote Esquinero (2 calles)	1.05
Lote Medianero (1 calle)	1.00
Lote Manzanero (4 calles)	0.95
Lote Interior	0.90
Lote en Callejón	0.85

Factor Topografía (Fto). - Factor comprendido entre 0.90 a 1.00, se toma como referencia el nivel de la calle, conforme a siguiente cuadro:

Topografía	Factor
Lote a Nivel	1.00
Lote Hundido	0.95
Lote Elevado	0.95
Lote Escarpado Arriba	0.90
Lote Escarpado Abajo	0.90

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón San Cristóbal.

CUADRO DE COBERTURAS Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DE PUERTO BAQUERIZO MORENO BIENIO 2026 - 2027

SECTORES	RED AGUA	RED	ENERGIA	ALUMB.	RED	TELEF.	ACERAS	BORDILLOS	RECOL	ASEO	PROMEDIO	Nº
HOMOGENEOS	POTABLE	ALCANT.	ELECTRIC.	PUBLICO	VIAL				BASURA	CALLES	SECTOR	IMZNAS
1 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	99,55	87,78	100,00	90,77	94,45	100,00	79,35	95,19	62
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	-0,45	-12,22	0,00	-9,23	-5,55	0,00	-20,65	4,81	
2 COBERTURA	100,00	99,38	100,00	96,68	86,19	100,00	67,61	95,41	100,00	28,78	87,41	41
DEFICIT	0,00	-0,62	0,00	-3,32	-13,81	0,00	-32,39	-4,59	0,00	-71,22	12,60	
3 COBERTURA	100,00	95,23	100,00	96,70	82,53	100,00	23,30	91,87	100,00	10,16	79,98	63
DEFICIT	0,00	-4,77	0,00	-3,30	-17,47	0,00	-76,70	-8,13	0,00	-89,84	20,02	
4 COBERTURA	100,00	85,35	100,00	95,61	42,42	100,00	5,27	32,98	100,00	1,76	66,34	41
DEFICIT	0,00	-14,65	0,00	-4,39	-57,58	0,00	-94,73	-67,02	0,00	-98,24	33,66	
5 COBERTURA	96,10	65,42	100,00	76,51	34,81	100,00	1,85	19,79	100,00	1,85	59,63	39
DEFICIT	-3,90	-34,58	0,00	-23,49	-65,19	0,00	-98,15	-80,21	0,00	-98,15	40,37	
6 COBERTURA	96,33	2,79	100,00	100,00	22,73	100,00	0,00	5,33	100,00	0,00	52,72	27
DEFICIT	-3,67	-97,21	0,00	0,00	-77,27	0,00	-100,00	-94,67	0,00	-100,00	47,28	
7 COBERTURA	91,47	0,00	66,67	41,33	30,40	100,00	0,00	8,00	100,00	0,00	43,79	3
DEFICIT	-8,53	-100,00	-33,33	-58,67	-69,60	0,00	-100,00	-92,00	0,00	-100,00	56,21	
8 COBERTURA	76,19	3,58	38,10	32,38	24,46	100,00	0,00	0,00	34,86	0,00	30,96	21
DEFICIT	-23,81	-96,42	-62,90	-67,62	-75,54	0,00	-100,00	-100,00	-85,14	-100,00	69,04	
9 COBERTURA	22,92	4,77	22,12	12,92	17,51	100,00	0,00	0,00	15,69	0,00	19,59	30
DEFICIT	-77,08	-95,23	-77,88	-87,08	-82,49	0,00	-100,00	-100,00	-84,31	-100,00	80,41	
10 COBERTURA	7,63	0,00	5,77	0,00	5,72	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,91	13
DEFICIT	-92,37	-100,00	-94,23	-100,00	-94,28	0,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	88,09	
PROM. COB.	79,06	45,65	73,27	65,17	43,45	100,00	18,88	34,78	75,06	12,19		
PROM. DEF.	-20,94	-54,35	-26,83	-34,83	-56,55	0,00	-81,12	-65,22	-24,95	-87,81		

En los sectores homogéneos definidos, sobre las 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, manzanas ó por sectores homogéneos.

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2026-2027
AREA URBANA DE PUERTO BAQUERIZO MORENO**

SECTORES HOMOGENEOS BIENIO 2026 - 2027

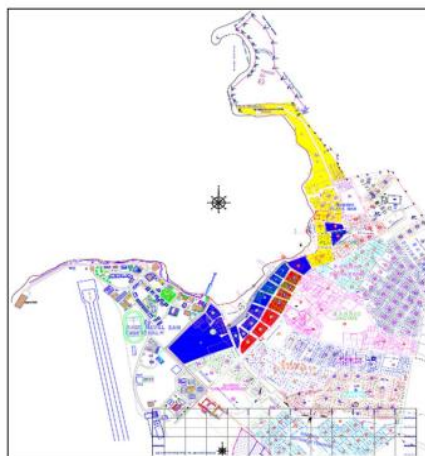
AMARILLO – EJE COSTERO: USD. 500,00

AZUL – EJE TURUSTICO: USD. 500,00

ROJO – EJE COMERCIAL: USD. 400,00

SECTOR LA PLANADA: USD. 45,00

Se ajustarán los demás predios de los distintos barrios al mismo valor promedio de su entorno.



ZONA COSTERA. - Es una zona de gran productividad biológica, ricas en alimentos y en posibilidades de desarrollo lo que las hace preferidas por el hombre; además de interrelación entre los factores marinos, terrestres, atmosféricos y la acción del hombre, es un área especial, de límites variables, cuya importancia está dada por los recursos valiosos que posee.

Los límites de la zona costera se establecen por la superficie terrestre atendiendo a la estructura y configuración de las costas: terrazas bajas, acantilados, playas y manglares. El límite de la zona costera hacia el mar es el borde de la plataforma insular del territorio, regularmente a profundidades en 100 y 200 metros.

Beneficios. - La zona costera contiene hábitat y ecosistemas que proporcionan beneficios y servicios a las comunidades; sirven de sostén a la Economía de muchas naciones, que dependen en gran medida de actividades como el Turismo, el comercio naval, la Industria del petróleo y otras. Por lo general están densamente pobladas y es sitio predilecto para la urbanización.

ZONA TURÍSTICA.- El desarrollo turístico plasmado en un destino turístico competitivo, sería el resultado de una adecuada planificación y gestión de los principales actores inmersos en esta actividad, donde haya un adecuado maridaje entre el sector público y privado, existiendo una consideración básica de la sostenibilidad como principio en todas las actividades que se desarrollen como producto de la interacción entre el turista y el poblador local; es así que se plantea 6 ejes que son vinculantes entre sí, existiendo una estrecha relación dentro del desarrollo turístico, estos son: oferta, demanda, promoción, inversión, creatividad e innovación.

ZONA COMERCIAL. - Las áreas comerciales realmente no es otra cosa que la concentración espacial de puntos de venta, las zonas comerciales nacieron como resultado de la ubicación de las tiendas sin coordinación previa los que promueven el proceso de aglomeración, por tal motivo ciertos sectores y manzanas de los diferentes barrios de Puerto Baquerizo Moreno son considerados eje o zona comercial.

ÁREA URBANA DE EL PROGRESO
CUADRO DE COBERTURAS Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA EL PROGRESO BIENIO 2026 - 2027

SECTOR	RED AGUA	RED	ENERGIA	ALUMB.	RED	TELEF.	ACERAS	BORDILLOS	RECOL	ASEO	PROMEDIO	N°
HOMOGENEO	POTABLE	ALCANT.	ELECTRIC.	PUBLICO	VIAL				BASURA	CALLES	SECTOR	MZNAS
1 COBERTURA	1,00	0,95	1,00	0,95	0,78	1,00	0,76	0,84	0,97	0,95	9,20	11
DEFICIT	0,00	-0,05	0,00	0,05	0,22	0,00	0,24	0,16	0,03	0,05	0,70	
2 COBERTURA	0,91	0,58	0,92	0,73	0,46	1,00	0,32	0,40	0,83	0,75	6,90	2
DEFICIT	-0,09	-0,42	0,08	0,27	0,54	0,00	0,68	0,60	0,17	0,25	2,09	
3 COBERTURA	0,57	0,47	0,68	0,58	0,43	1,00	0,21	0,27	0,59	0,34	5,14	7
DEFICIT	-0,43	0,53	0,32	0,42	0,57	0,00	0,79	0,73	0,41	0,66	4,00	
4 COBERTURA	0,55	0,01	0,46	0,28	0,16	1,00	0,00	0,00	0,21	0,02	2,67	30
DEFICIT	-0,45	0,99	0,54	0,72	0,84	0,00	1,00	1,00	0,79	0,98	6,42	
PROMEDIO	0,76	0,50	0,76	0,63	0,45	1,00	0,37	0,44	0,65	0,51	6,07	
DEFICIT	-0,24	-0,50	-0,24	-0,37	-0,55	0,00	-0,63	-0,56	-0,35	0,49	-2,95	

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2026 - 2027
AREA URBANA DE LA PARROQUIA EL PROGRESO

SECTORES HOMOGENEOS	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° MANZ.
1	9,43	30,00	7,69	24,47	11
2	7,41	23,57	5,98	19,03	2
3	5,80	18,45	4,62	14,71	7
4	3,95	12,57	2,35	7,48	30

ZONA URBANA DE PUERTO VELASCO IBARRA
CUADRO DE COBERTURAS Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
DE PUERTO VELASCO IBARRA PARA EL BIENIO 2026 - 2027

SECTOR	RED AGUA	RED	ENERGIA	ALUMB.	RED	TELEF.	ACERAS	BORDILLOS	RECOL	ASEO	PROMEDIO	N°
HOMOGENEO	POTABLE	ALCANT.	ELECTRIC.	PUBLICO	VIAL				BASURA	CALLES	SECTOR	MZNAS
1 COBERTURA	1,00	0,00	1,00	0,93	0,25	0,93	0,00	0,00	0,97	0,00	0,51	18
DEFICIT	0,00	-1,00	0,00	-0,07	-0,75	-0,07	-1,00	-1,00	-0,03	-1,00	0,49	
2 COBERTURA	0,79	0,00	1,00	0,81	0,20	0,78	0,00	0,00	0,61	0,00	0,42	4
DEFICIT	-0,21	-1,00	0,00	-0,19	-0,80	-0,22	-1,00	-1,00	-0,39	-1,00	0,58	
3 COBERTURA	0,50	0,00	0,81	0,54	0,14	0,56	0,00	0,00	0,44	0,00	0,30	4
DEFICIT	-0,50	-1,00	-0,19	-0,46	-0,86	-0,44	-1,00	-1,00	-0,56	-1,00	0,70	
4 COBERTURA	0,14	0,00	0,18	0,17	0,10	0,15	0,00	0,00	0,16	0,00	0,09	14
DEFICIT	-99,86	-100,00	-99,82	-99,83	-99,90	-99,85	-100,00	-100,00	-99,84	-100,00	99,91	
COBERTURA	0,61	0,00	0,74	0,61	0,69	0,60	0,00	0,00	0,54	0,00		
DEFICIT	-0,39	-1,00	-0,26	-0,39	-0,31	-0,40	1,00	1,00	-0,46	1,00		

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2026 - 2027
AREA URBANA DE PUERTO VELASCO IBARRA

SECTORES HOMOGENEOS	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° MANZ.
1	6,86	30,00	5,61	24,53	18
2	5,03	23,00	4,32	19,66	4
3	3,46	18,00	2,55	13,27	4
4	1,84	10,00	0,87	4,73	14

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio.

Además, se debe considerar el valor de la propiedad que fuere actualizado en base a otras fuentes legales; como el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente, información que se sujetara al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

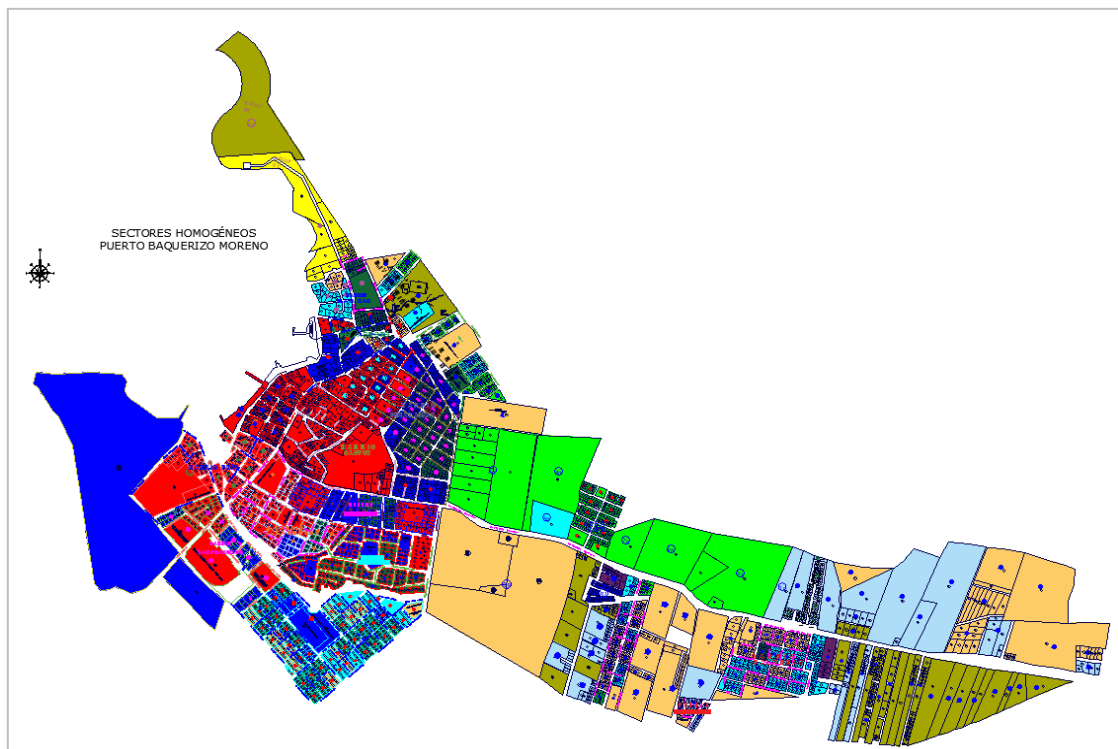
El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

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.

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; como se indica en el siguiente cuadro:



CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1. GEOMÉTRICOS

COEFICIENTE

1.1. RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2. FORMA	1.0 a .94
1.3. SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4. LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95

2. TOPOGRÁFICOS

2.1. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO

1.0 a .95

2.2. TOPOGRAFÍA

1.0 a .95

3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1. INFRAESTRUCTURA BÁSICA

COEFICIENTE

AGUA POTABLE

1.0 a .88

ALCANTARILLADO

ENERGÍA ELÉCTRICA

3.2. VIAS

COEFICIENTE

ADOQUÍN

1.0 a .88

HORMIGÓN

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3. INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

COEFICIENTE

ACERAS

1.0 a .93

BORDILLOS

TELÉFONO

RECOLECCIÓN DE BASURA

ASEO DE CALLES

Las particularidades físicas de cada predio o terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en 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 para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o determinación del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

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 avaluada a costos actualizados, en las que constarán 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, entrepisos, 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. Otras inversiones; 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 asignaran 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 REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN CATASTRO URBANO 2026 - 2027

COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	Bloque
	0,0000	2,9746	1,6615	0,9957	0,5560	1,0287	0,9637	0,9637	0,9637
VIGAS Y CADENAS	No tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña	Madera fina			
	0,0000	1,0013	1,1517	0,4305	0,2486	0,6170	0,0000	0,0000	0,0000
ENTRE PISOS	No tiene	Los. Hor. Ar	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladril	Bov. Ladril	Bov. Piedra	
	0,0000	0,8177	1,5368	0,2529	0,0884	0,2441	0,1973	0,1090	0,0000
PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Fibra Cemen	Mad. Común	Caña
	1,0252	1,0766	1,0343	0,7107	1,7782	0,8498	0,7011	0,9647	0,5716
ESCALERA	Hor. Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor. Simple			
	0,0841	0,0395	0,0213	0,0248	0,0148	0,0244	0,0000	0,0000	0,0000
CUBIERTA	Est. Estruct.	Los. Hor. Ar	Vig. Metal	Mad. Fin	Mad. Común	Caña			
	4,7945	3,9780	2,3881	2,9863	1,0758	0,4299	0,0000	0,0000	0,0000
REVES. DE PISOS	Cem. Alisa	Marmol	Ter. Mar met	Bal. Cerám	Bal. Cement	Tabl. Parqu	Vinil	Dueta	Tabla
	0,6167	3,2223	1,3375	1,4845	1,0067	0,9107	0,4983	0,7576	0,5432
REVES. INTERIORES	No tiene	Mad. Fin	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Azulejo	Graf. Chaf-	Pied-Ladr-	
	0,0000	1,8250	0,8046	0,5179	0,2682	2,0840	0,7615	1,2146	0,0000
REVES. EXTERIORES	No tiene	Mad. Fin	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Marmol-Mar	Graf. Chaf-	Aluminio	Cem. Alisad
	0,0000	0,6146	0,8413	0,2396	0,1244	1,9899	0,3531	2,4274	0,5633
REVES. ESCALERA	No tiene	Mad. Fin	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Marmol-Mar	Pied-Ladr-	Bal. Cement	
	0,0000	0,0222	0,0131	0,0102	0,0044	0,0698	0,0197	0,0247	0,0000
TUMBADOS	No tiene	Mad. Fin	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
	0,0000	1,0510	0,7378	0,4184	0,1793	0,3998	0,7584	1,5786	0,0000
		Teja	Fibra			Bal. Cerám	Bal. Cem		Paja-
PUERTAS	No tiene	Mad. Fin	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Hie. Mad era	Enrollabl e		
	0,0000	1,1202	0,7278	2,7361	0,6685	0,0505	1,0423	0,0000	0,0000
VENTANAS	No tiene	Mad. Fin	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
	0,0000	0,4609	0,3646	1,2936	0,3567	0,1324	0,0000	0,0000	0,0000
CUBRE VENTANAS	No tiene	Mad. Fin	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Enrollabl e			
	0,0000	0,4416	0,1627	0,4334	0,2879	0,7566	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	No tiene	Mad. Fin	Mad. Común	Aluminio	Tol-Hierro				
SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	C. Ag. Se rvi	C. Ag. Liu vi	Can. Comb n				
	0,0000	0,0915	0,0773	0,0773	0,1690	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baños Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños C
	0,0000	0,0878	0,1420	0,1595	0,1848	0,3696	0,5544	0,7392	0,9132
ELECTRICAS	No tiene	Alam. Ext	Tub. Exte ri	Empotrad os					
	0,0000	0,3636	0,4309	0,4393	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	No tiene	Ascenso r	Piscina	Sau. Tur co	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	1,5351	0,4651	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

FACTORES DE DEPRECIACION DE EDIFICACION URBANO

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
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	0,28	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 es igual a la sumatoria de factores de participación por rubro por la constante de correlación del valor por el factor de depreciación y por el estado de conservación.

AFECCIÓN			
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.

SECCION II DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 33.- BANDA IMPOSITIVA PARA DETERMINAR EL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - El porcentaje para determinar el impuesto predial urbano, será el 0.70 o/oo (CERO SETENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 504 del COOTAD.

El valor de 0.70 o/oo, para el cálculo se expresará en decimales (0.00070).

Artículo 34.- TRIBUTACIÓN DE VARIOS PREDIOS. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Artículo 35.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, para su aplicación estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

El listado de muebles no edificados podrá ser proporcionado por la Unidad de Avalúos y Catastros, por pedido de la Unidad de Rentas.

Artículo 36.- IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- De conformidad a lo determinado en el Art. 508 del COOTAD los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicadas en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terreno, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1 o/oo) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y
- b) El dos por mil (2 o/oo) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

El impuesto se deberá aplicar 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 aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Artículo 37.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio administrativo. - El valor de esta tasa anual es de USD 2,00 por cada unidad predial;
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Artículo 38.- PAGO DEL IMPUESTO. - El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere publicado en el Registro Oficial. 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 a lo determinado en el Art.512 del COOTAD y bajo 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 realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

CAPÍTULO VI DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

SECCIÓN I DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 39.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Cantón San Cristóbal, determinadas en la presente ordenanza.

Artículo 40.- VALOR IMPONIBLE. - Para establecer el valor imponible se sumarán los valores de los predios rurales 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, en

aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Será de competencia de la Jefatura de Avalúos y Catastros, determinar el valor imponible; y de los departamentos o unidades de Rentas y Tesorería, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

Artículo 41.- DE LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Artículo 42.- 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 rural: Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones (conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio):

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n)) \right)$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

AGREGACION	1202Z		1202Z		1202ZH	
	NO		NO		NO	
	TECN	TECN	TECN	TECN	TECN	TECN
ÁREA CONSTRUIDA	3029	3029	3534	3534	3534	3534
ÁREA SIN COBERTURA	0	0	0	0	0	0
ARROZ	3029	3029	3534	3534	3534	3534
BANANO	7875	7875	8077	8077	8077	8077
CACAO	3281	3281	4922	4922	4594	4594
CAFÉ	0	0	0	0	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	0	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	3029	3029	3534	3534	3534	3534
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	3281	3281	3937	3937	3937	3937
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	1514	1514	1514	1514
FRUTALES PERMANENTES	0	0	0	0	3937	3937
FRUTALES SEMIPERMANENTES	2625	2625	3281	3281	3281	3281
HUERTA	3029	3029	2625	2625	3534	3534
OTRAS AREAS	0	0	0	0	0	0
OTRAS (COBERTURAS	0	0	0	0	0	0
OTROS CULTIVOS	1514	1514	1514	1514	1514	1514
PALMA AFRICANA	3937	3937	3937	3937	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0
PASTOS	2019	2019	3534	3534	3534	3534
PASTOS NATURALES	0	0	0	0	0	0
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	50480	50480	50480	50480	50480	50480
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	40384	40384	40384	40384	40384	40384
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30290	30290	30290	30290	30290	30290
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	20192	20192	20192	20192	20192	20192
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	0	0	0	0	0	0

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0
VEGETACION NATURAL	800	800	100	100	0	0

a2. Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
Permanente	1,10
Ocasional	1,05
No Tiene	1
No Aplica	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	Plana	1,00
2	5 - 10	Suave	1,00
3	10 - 20	Media	0,95
4	20 - 35	Fuerte	0,90
5	35 - 45	Muy Fuerte	0,85
6	45 - 70	Escarpada	0,85
7	> 70	Abrupta	0,80

Fórmula de aplicación de factor pendiente

$$FP = \frac{\sum (A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad

DESC_EDAD	COEF_EDAD
Plena Producción	1
En Desarrollo	0,95
Fin de Producción	0,95
No Aplica	1

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	Muy Alta	1,10
2	Alta	1,05
3	Moderada	1,00
4	Regular	0,95
5	Baja	0,90
6	Muy Baja	0,85

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial

$$FA = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad

DESC_TITUL	COEF_TITUL
Con Título	1,00
Sin Título	0,95
S/I	1,00

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,20	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	0,80	

b) El valor de las edificaciones y de reposición

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/m²), que se indican en la Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón San Cristóbal.

Costo de Materiales

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
101	Agua	m3	7,96
103	Cemento	Kg	0,36
104	Ripio Minado	m3	21,60
105	Polvo de piedra	m3	21,60
111	Acero de refuerzo $f_y = 4200 \text{ Kg/cm}^2$	Kg	3,75
125	Piedra Molón	m3	33,33
132	Clavos	Kg	6,05
142	Pared Prefabricada $e=8 \text{ cm}$, Malla 5.15	m2	32,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	9,00
149	Columna de caña guadua	M	3,00
152	Pared de madera rustica	m2	8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	190,00
155	Zinc	m2	6,21
156	Galvalumen	m2	26,80
157	Steel Panel	m2	13,75
158	Adobe común	U	1,20
159	Tapial $e=0.40$ incl encofrado	m2	18,00
161	Arena Fina	m3	23,52
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	1,20
165	Eternit	m2	13,33
166	Ardex	m2	13,33
167	Duratecho	m2	9,88
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	12,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	10,00
172	Plastico Reforzado	m2	6,40
173	Policarbonato	m2	16,38

176	Bahareque	m2	8,00
177	Latilla de caña	m2	4,40
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	12,31
209	Alfajia	m	8,75
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	12,23
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	10,51
214	Teja Lojana o Cuencana	U	1,00
215	Tira eucalipto	U	1,20
216	Tirafondo	U	1,00
240	Ladrillo Jaboncillo	U	0,80
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	95,10
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	9,00

Mano de Obra

CÓDIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	7.63
1004	Ay. de fierro	7.63
1005	Ay. de carpintero	7.63
1011	Albañil	7.72
1014	Fierro	7.72
1023	Maestro de obra	8.15
1024	Chofer tipo D	11.21
1028	Carpintero	7.72
1037	Ay. De soldador	7.63
1038	Operador de Retroexcavadora	8.56
1051	Maestro estructura especializado	8.56
1056	Maestro Soldador	8.56
1057	Maestro Aluminero	8.56
1058	Ay. Aluminero	7.72
1062	Ay. Especializado	7.72
1065	Instalador de perfilera aluminio	8.56

Equipo y Maquinaria

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	10,00
2001	Compactador mecánico	30,00
2002	Volqueta 12 m3	40,00
2003	Concretera 1 Saco	30,00
2006	Vibrador	20,00
2010	Andamios	10,00
2013	Retroexcavadora	80,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	10,00
2055	Taladro Peq.	5,00

2058	Camión Grua	40,00
------	-------------	-------

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:

$$V_r = \left(\sum P_s + \sum P_a \right)$$

Donde:

V_r : Valor actualizado de la construcción

P_s : Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a : Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metros cuadrados (\$USD/m²)

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:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_s \times f_u$$

Donde:

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_s : 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 de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2023.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
Tradicional – básico	0,10
Económico	0,15
Bueno	0,20
Lujo	0,25

Tabla de materiales predominantes de la estructura:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	203,22	212,46	221,69	230,93
2	Acero	189,37	197,98	206,59	215,19
3	Aluminio	232,81	243,39	253,97	264,55
4	Madera 1	151,22	158,09	164,96	171,84
5	Paredes Soportantes	74,25	77,62	81,00	84,37
9	Otro	37,12	38,81	40,50	42,19
10	Madera 2	45,59	47,66	49,74	51,81

Tabla de materiales predominantes de la pared:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No tiene	0	0	0	0
1	Hormigón	82,03	85,76	89,49	93,22
2	Ladrillo o Bloque	44,41	46,43	48,44	50,16
3	Piedra	47,73	49,90	52,07	54,24
4	Madera	18,38	19,22	20,05	20,89
5	Metal	50,71	53,02	55,32	57,63
6	Adobe o Tapia	49,96	52,23	54,50	56,77
7	Bahareque - Caña Revestida	18,38	19,22	20,05	20,89
8	Caña	18,38	19,22	20,05	20,89
9	Aluminio o Vidrio	295,18	308,59	322,01	335,43
10	Plástico o Lona	13,38	13,99	14,60	15,21
99	Otro	6,69	7,00	7,30	7,60

Tabla de materiales predominantes de la cubierta:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0	0	0	0

1	(Loza de) Hormigón	127,74	133,54	139,35	145,16
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	42,15	44,06	45,98	47,89
3	Teja	42,15	44,06	45,98	47,89
4	Zinc	26,09	27,27	28,46	29,64
5	Otros Metales	118,74	124,14	129,53	134,93
6	Palma, Paja	33,56	35,09	36,61	38,14
7	Plástico, policarbonato y similares	27,89	29,16	30,42	31,69
9	Otro	13,04	13,64	14,23	14,82

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
Factor acabado básico-tradicional	0.19
Factor acabado económico	0.35
Factor acabado bueno	0.46
Factor acabado lujo	0.55

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:

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

Donde:

f_d : Factor depreciación

E : Edad de la estructura

V_f : 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 40% del valor residual.

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

Categoría	Factor	Descripción
Malo	0,474	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación

Regular	0,819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Bueno	1,00	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Tabla Factores de Estado de Conservación:

VIDA UTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50
Otro	40

Tabla Factores de Uso:

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	1.00
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o equipos	0.9
Salas de postcosecha	0.9
Administración	0.975
Industria	0.9
Artesanía, mecánica	0.95
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.9
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95
Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido/otro	0.95

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

SECCIÓN II

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 43.- Banda impositiva. - El porcentaje para determinar el impuesto predial rural, será el 0.25 o/oo (CERO VEINTICINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Artículo 44.- Valor Imponible. - 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.

Artículo 45.- 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 del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 46.- Determinación del Impuesto Predial Rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Artículo 47.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio administrativo. - El valor de esta tasa anual es de \$ 2 USD por cada unidad predial; y,
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Artículo 48.- PAGO DEL IMPUESTO. - De acuerdo al artículo 523 del COOTAD, 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.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere publicado la Ordenanza en el Registro Oficial. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la Ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - 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, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Código Tributario y en el Código Orgánico Administrativo, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - Deróguese todas las disposiciones que se opongan a esta Ordenanza y que le sean contrarias; y todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia se hubieren aprobado anteriormente Bienio 2024-2025.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos y rurales en el bienio 2026-2027.

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



Firmado electrónicamente por:
**HUGO ROLANDO CAIZA
CARRILLO**
Validar únicamente con FirmaBC

Ing. Hugo Rolando Caiza Carrillo
ALCALDE



Firmado electrónicamente por:
**MARIA DE LOURDES
SANCHEZ CORREA**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. María de Lourdes Sánchez Correa
SECRETARIA DE CONCEJO (S)

La infrascrita Secretaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Cristóbal, certifica que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL, PARA EL BIENIO 2026-2027**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón San Cristóbal en sesiones extraordinarias del 12 y 30 de diciembre del 2025, en primero y segundo debate, respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
**HUGO ROLANDO CAIZA
CARRILLO**
Validar únicamente con FirmaBC

Ing. Hugo Rolando Caiza Carrillo
ALCALDE



Firmado electrónicamente por:
**MARIA DE LOURDES
SANCHEZ CORREA**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. María de Lourdes Sánchez Correa
SECRETARIA DE CONCEJO (S)

Señor alcalde:

En uso de las atribuciones legales pongo en su consideración la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL, PARA EL BIENIO 2026-2027**, a fin de que sancione y promulgue de conformidad con la Ley.

Puerto Baquerizo Moreno, 30 de diciembre de 2025



Abg. María de Lourdes Sánchez Correa
SECRETARIA DE CONCEJO (S)

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, sanciono la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL, PARA EL BIENIO 2026-2027**.

Puerto Baquerizo Moreno, 30 de diciembre de 2025



Ing. Hugo Rolando Caiza Carrillo
ALCALDE

SECRETARIA GENERAL.- Puerto Baquerizo Moreno, 30 de diciembre de 2025 sanciono y firmo la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL, PARA EL BIENIO 2026-2027**, el Ing. Hugo Rolando Caiza Carrillo, Alcalde del cantón San Cristóbal, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco. **LO CERTIFICO.**



Abg. María de Lourdes Sánchez Correa
SECRETARIA DE CONCEJO (S)



EXPOSICIÓN MOTIVOS

Actualmente el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro cuenta con la Ordenanza Sustitutiva Del Manejo Integral De Residuos Sólidos No Peligrosos En El Cantón Santiago De Píllaro, y la recaudación de las tasas que se generan por el servicio de gestión integral de **residuos sólidos** no peligrosos, se recaudaban a través de la planilla de consumo de energía eléctrica, en base a convenio suscrito con la Empresa Eléctrica Regional Ambato.

Como es de conocimiento público El Gobierno Nacional de Ecuador dispuso que las empresas eléctricas dejen de cobrar la tasa de recolección de basura en las facturas de luz desde octubre del año 2025, a partir de ahora, los municipios son los responsables de establecer y recaudar este tributo.

Con fecha el 17 de octubre del año 2025 se recibió la notificación de la Empresa Eléctrica Ambato Regional Centro Norte S.A. dando a conocer la terminación unilateral y anticipada del convenio de cooperación interinstitucional para la recaudación de las tasas por el servicio de recolección de basura, entre la empresa eléctrica Ambato Regional Centro Norte S.A. EEASA y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro

En cumplimiento del artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, el régimen tributario establecido mediante esta Ordenanza se rige por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Las tasas propuestas reflejan la aplicación de estos principios, garantizando una distribución justa de la carga tributaria en cada grupo generador y promoviendo el desarrollo sustentable del Cantón. Esta normativa también responde al mandato del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a establecer tasas por los servicios que prestan, asegurando su autofinanciamiento y sostenibilidad.

Esta ordenanza tiene el propósito fundamental de alcanzar una correspondencia más precisa y justa en las tasas establecidas para los Usuarios, se aspira a reflejar con mayor fidelidad y con un criterio de equidad, los costos asociados con la gestión de residuos sólidos, con la visión de que se asegure la viabilidad a largo plazo; consiguiendo así fortalecer la gestión ambiental del cantón, mediante un modelo de responsabilidad compartida y principios de justicia ambiental.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 3, numeral 7; y artículo 14, de la Constitución de la República del Ecuador, establecen, por una parte, el deber primordial del Estado en proteger el patrimonio natural y cultural del país; y, por otra parte, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

Que, en el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, se establece que los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas entre ellas el numeral 4.- Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de **desechos** sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley.

Que, en el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, se instituye que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.

Que, en el artículo 314 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que El Estado será responsable de la provisión de los servicios públicos de agua potable y de riego, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, vialidad, infraestructuras portuarias y aeroportuarias, y los demás que la determine la ley. El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá que los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos, y establecerá su control y regulación.

Que, en el artículo 397, numerales 2 y 3 de la Constitución de la República señala de interés público la preservación del ambiente, para lo cual el Estado se compromete a establecer mecanismos efectivos de prevención y control de la contaminación ambiental, de recuperación de espacios naturales degradados y de manejo sustentable de los recursos naturales; así como a regular la producción, importación, distribución, uso y disposición final de materiales tóxicos y peligrosos para las personas o el ambiente.

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República establece que los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de **desechos** sólidos y líquidos.

Que, en el artículo 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, indica que la Garantía de Autonomía: Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y la ley de la República.

Que, en el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, indica de la 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 la circunscripción territorial.

Que, en el artículo 54, literal k), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, entre las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados, es el regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales.

Que, en el artículo 55, literales d) y e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de **desechos** sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley; y, e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, en el Art. 57 literales b) y c), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, son atribuciones del Concejo Municipal: b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y, c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute.

Que, en el Art. 137 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, indica que "(...) La provisión de los servicios públicos responderá a los principios de solidaridad, obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. Los precios y tarifas de estos servicios serán equitativos, a través de tarifas diferenciadas a favor de los sectores con menores recursos económicos (...)"

Que, el artículo 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, determina que las tasas serán reguladas mediante ordenanza, cuya iniciativa es privativa del Alcalde municipal o metropolitano, tramitada y probada por el respectivo Concejo para la prestación de los siguientes servicios: d) **Recolección** de basura y aseo público.

Que, en el artículo 27 del Código Orgánico del Ambiente donde señala de las Facultades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales en materia ambiental, numeral 7, indica lo siguiente: Generar normas y procedimientos para la gestión integral de los residuos y **desechos** para prevenirlos, aprovecharlos o eliminarlos, según corresponda.

Que, en el artículo 574 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente, en su literal a), indica: Emitir normativa local para la gestión integral de residuos y **desechos**, en concordancia con la política y normativa ambiental nacional vigente.

Que, en el artículo 55 del Acuerdo Ministerial No. 061, Reforma al Libro VI, del Texto Unificado de Legislación Secundaria del Ministerio del Ambiente TULSMA, indica que de la gestión integral de residuos y/o **desechos** sólidos no peligrosos, menciona: La gestión integral constituye el conjunto de acciones y disposiciones regulatorias, operativas, económicas, financieras, administrativas, educativas, de planificación, monitoreo y evaluación, que tienen la finalidad de dar a los residuos sólidos no peligrosos el destino más adecuado desde el punto de vista técnico, ambiental y

socioeconómico, de acuerdo con sus características, volumen, procedencia, costos de tratamiento, posibilidades de recuperación y aprovechamiento, comercialización o finalmente su disposición final. Está dirigida a la implementación de las fases de manejo de los residuos sólidos que son la minimización de su generación, separación en la fuente, almacenamiento, **recolección**, transporte, acopio y/o transferencia, tratamiento, aprovechamiento y disposición final.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Pillaro cuenta con la ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO, publicada en el Tercer Registro Oficial Suplemento N° 512 de fecha 10 de agosto del año 2021.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, y con sujeción a lo establecido en los artículos 7; 57 letra a) y 136 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO.

Artículo 1.- Sustitúyase el Artículo 8 por el siguiente texto:

“Art. 8.- DEL PROCESO DE RECICLAJE.- El reciclaje en el cantón Santiago de Pillaro será realizado únicamente por recicladores de base legalizados y debidamente registrados en el catastro municipal.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Pillaro, a través de la Dirección de Servicios Públicos, efectuará una convocatoria pública para la identificación, calificación y registro de recicladores de base, en cumplimiento a la normativa legal vigente.

Los recicladores calificados deberán portar la acreditación municipal correspondiente y cumplir las normas técnicas, de bioseguridad y convivencia ciudadana establecidas en la presente ordenanza.

Queda prohibido realizar actividades de recuperación, clasificación o transporte de materiales reciclables sin autorización de la Dirección de Servicios Públicos o sin constar en el registro municipal.”

Artículo 2.- Sustitúyase el Artículo 19 por el siguiente texto:

“Art. 19.- Los organizadores de eventos que, conforme a la normativa, requieran la aprobación del Plan de Contingencia por parte de Gestión de Riesgos de la Municipalidad, deberán previamente realizar el pago del 10% del Salario Básico Unificado Vigente, por concepto del servicio de recolección de los desechos generados en dicho evento.

El usuario deberá acercarse a la Dirección de Servicios Públicos con una solicitud por escrito donde se indique el día, hora y lugar específico donde se deberá recolectar los desechos generados en el evento; la Dirección de Servicios Públicos emitirá la orden de pago con la que el usuario cancelará los valores correspondientes en las ventanillas de Recaudación de la Municipalidad.”

Artículo 3.- A continuación del Art. 39 agréguese el siguiente Artículo.

Art. 39.1.- DEL MANEJO DE MATERIAL VEGETAL Y RESIDUOS GENERADOS POR GRANDES INDUSTRIAS.- El material vegetal proveniente de podas, cortes de césped, jardinería u otras actividades similares, deberá ser transportado por el propio generador hacia el Relleno Sanitario del cantón Santiago de Pillaro, utilizando sus propios medios y cumpliendo las normas técnicas establecidas por los organismos competentes.

Queda prohibido depositar material vegetal en los contenedores de uso público, en la vía pública o entregarlo al servicio municipal de recolección domiciliaria.

Las industrias de gran escala, en especial las lácteas, agroindustriales y afines, estarán obligadas a recolectar, transportar y disponer sus propios residuos sólidos no peligrosos hasta el sitio autorizado de disposición final, de acuerdo con los procedimientos técnicos y ambientales aprobados por la autoridad municipal competente.

El servicio municipal de recolección únicamente recogerá los residuos sólidos domésticos y asimilables dispuestos correctamente en los contenedores o puntos de acopio establecidos para el uso ciudadano.”

Artículo 4.- A continuación del Art. 41 agréguese el siguiente Artículo.

“Art.41.1.- Los desechos sanitarios serán recolectados por el Gestor Ambiental, autorizado por la Municipalidad, previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ordenanza para la Gestión y Manejo externo de los desechos Sanitarios generados en el Cantón Santiago de Pillaro”

Artículo 5.- En el Art. 48 agréguese como segundo inciso el siguiente contenido:

“La recolección de los desechos sanitarios, llantas y cualquier otro desechos industrial y peligroso será recolectado únicamente por gestores ambientales autorizados, quienes deberán cumplir con las normas vigentes para la manipulación, transporte y disposición final segura de estos residuos.”

Artículo 6.- En el artículo 57 efectúese las siguientes reformas:

En el literal b) en su parte final agréguese el siguiente contenido:

“de igual forma, los conductores de vehículos privados, transporte público y comercial que no dispongan de un recipiente plástico dentro de sus vehículos o unidades de transporte para el depósito de residuos sólidos.”

Elimínese el literal d)

Elimínese el literal k)

A continuación del literal l) agréguese el siguiente literal:

m.- Las personas que depositen el material vegetal proveniente de podas, cortes de césped, jardinería u otras actividades similares, a gran escala, en contenedores o en el Recolector.

Artículo 7.- En el artículo 58 efectúese las siguientes reformas:

Elimínese el literal d)

Elimínese el literal f)

En el literal g) elimínese el siguiente texto: . (...) y no cuenten con recipientes adecuados para los residuos.

A continuación del literal h) agréguese los siguientes literales:

i) Las personas, comerciantes y adjudicatarios de plazas y mercados que dispongan sus desechos líquidos en ductos o contenedores ubicados en lugares estratégicos del cantón, sin autorización de la autoridad competente.

j) Las personas que depositen restos de animales muertos fuera de los contenedores autorizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.”

Artículo 8.- En el artículo 59 efectúese las siguientes reformas:

Elimínese el literal a)

Elimínese el literal d)

Elimínese el literal e)

Elimínese el literal g)

Sustitúyase el literal i) por el siguiente contenido: i) Las personas naturales y/o jurídicas que no controlen la presencia de residuos sólidos y líquidos del suelo, presencia de moscas, roedores, “humos o gases”, causando malos olores y perjuicios a los habitantes aledaños.

Artículo 9.- En el artículo 60 efectúese las siguientes reformas:

Sustitúyase el literal a) por el siguiente contenido: a) Las personas que arrojen escombros, residuos industriales, materiales de construcción, chatarra, basura y desechos en general en la vía pública, suelo natural, quebradas y cauces de ríos; “y otros lugares no autorizados por el G.A.D. Municipal”.

A continuación del literal d) agréguese el siguiente literal:

e) Las personas que tenga predios sin cerramiento y que producto de ello el área se convierta en un basurero.

Artículo 10.- En el artículo 61 efectúese las siguientes reformas:

Elimínese el literal b)

Sustitúyase el literal d) por el siguiente contenido:

Los representantes de las empresas públicas o privadas que comercialicen o promocionen sus productos sin las medidas necesarias para evitar la generación de desperdicios en las calles, aceras y/o espacios públicos en general.

Artículo 11.- A continuación del Art. 61 agréguese el siguiente Artículo.

“Art.61.1.- COBRO POR SANCIONES. - El técnico designado realizará la inspección correspondiente, en cualquiera de los casos previsto en la presente Ordenanza, y en caso de verificar incumplimiento procederá a remitir el informe respectivo al Instructor de Justicia Integrado para que realice las acciones correspondientes y de ser el caso a través de un debido procedimiento se emita la sanción correspondiente.

Artículo 12.- Sustitúyase el Artículo 67 por el siguiente texto:

Art. 67.- Se establece la tasa por el servicio de gestión integral de residuos sólidos, misma que será cuantificada de manera mensual y deberá ser cancelada por los usuarios de manera anual. Esta tasa será impuesta a todos los propietarios de predios en el área urbana y rural del cantón.

La tasa fijada por el servicio de la gestión integral de residuos sólidos no peligrosos será recaudada directamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Píllaro o por convenio suscrito con instituciones públicas o privadas, previo la autorización del Concejo Municipal; el que, a su vez, podrá establecer mecanismos alternativos de pago.

El cálculo de esta tasa se realizará tomando como referencia un porcentaje del Salario Básico Unificado vigente en el Ecuador, la cual, cada año se ira incrementado progresivamente en fusión del salario básico unificado vigente.

El valor resultante será truncado a dos decimales.

La tasa al momento se establece considerando los aspectos que prosiguen:

SALARIO BASICO UNIFICADO VIGENTE	
%SBU-RURAL	0,063
% SBU-URBANO	0,148

Al valor de la tasa se agregará 10 centavos de dólar por concepto de Gastos Administrativos.

Artículo 13.- Sustitúyase la disposición general única por el siguiente texto:

ÚNICA.- El catastro que se utilizará para la imposición de la tasa de recolección, es el que corresponde al impuesto predial. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro, podrá actualizar el mismo a través de un estudio técnico que implique inspecciones in situ.”

Artículo 14.- Elimínese la disposición transitoria segunda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Una vez sancionada la presente ordenanza, la Dirección de Servicios Públicos en coordinación con la Jefatura de Comunicación Institucional, iniciará la implementación de una campaña intensiva de difusión durante los primeros dos meses, con los usuarios del servicio a través de los diferentes medios y canales de comunicación social.

SEGUNDA.- Por esta ocasión y una vez implementado el cobro de la tasa de recolección de basura, se cuantificará el pago desde el mes de Octubre del año 2025, cargándose los valores de los meses que durante el proceso de implementación no hayan sido cancelados; el costo resultante se recaudará en un solo pago correspondiente al proporcional del año 2025, en conjunto con los valores generados por esta tasa en el año 2026, cuya recaudación se empezará a realizar desde el mes de Enero del 2026.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro oficial, la página web institucional y la Gaceta Municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Pillaro, a los treinta y un días del mes de diciembre del año 2025.



Abg. Abraham Israel Chicaiza Toapanta
Alcalde de Santiago de Píllaro



Abg. David Isaac Soria Ripalda
Secretario del Concejo Municipal

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Certifico: Que la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO.** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santiago de Píllaro, en Sesiones Ordinaria de los días martes 23 de Diciembre del 2025, en primer debate; y martes 30 de diciembre del 2025, en segundo y definitivo debate; en atención a lo que disponen los artículos 7 y 57 letra a) y el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Santiago de Píllaro, 31 de diciembre de 2025



Abg. David Isaac Soria Ripalda
Secretario del Concejo Municipal

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE PÍLLARO. - Santiago de Píllaro, a los 31 días del mes de diciembre de 2025. . - **Vistos:** De conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito el original y una copia de igual contenido y valor de la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**, al Abg. Abg. Abrahán Israel Chicaiza Toapanta, Alcalde de Santiago de Píllaro, para que proceda a observar o sancionar la presente Ordenanza.



Abg. David Isaac Soria Ripalda
Secretario del Concejo Municipal

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE PÍLLARO. - Santiago de Píllaro, a los 31 días del mes de Diciembre del 2025. . - **Vistos:** En la tramitación de la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**, se ha observado el trámite legal establecido en el artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, por cuanto la presente ordenanza se encuentra acorde a la Constitución de la República del Ecuador y las Leyes vigentes; procedo a sancionar la presente ordenanza para que entre en vigencia. Ejecútese y publíquese en la Gaceta Municipal, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.



Abg. Abrahán Israel Chicaiza Toapanta
Alcalde de Santiago de Píllaro

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE PÍLLARO. - Santiago de Píllaro, a los 31 días del mes de diciembre de 2025, Vistos: Proveyó y firmó la presente ordenanza el señor Abg. Abrahán Israel Chicaiza Toapanta. - Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro. Lo Certifico. -



Abg. David Isaac Soria Ripalda
Secretario del Concejo Municipal



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

MG/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.