

**Memorando Nro. GADDMQ-AG-2025-0165-M**

**Quito, D.M., 10 de septiembre de 2025**

**PARA:** Sra. Lcda. Paulina de Lourdes Recalde Velasco  
**Secretaria General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación**  
**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN**  
**TERRITORIAL, GOBERNABILIDAD Y PARTICIPACIÓN**

Srta. Mgs. Grace Ximena Rivera Yáñez  
**Secretaria General de Planificación**  
**SECRETARÍA GENERAL DE PLANIFICACIÓN**

Sra. Ing. Ligia Alexandra Álava Freire  
**Secretaria de Gobierno Digital y Tecnologías de la Información y Comunicaciones**  
**SECRETARÍA DE GOBIERNO DIGITAL Y TECNOLOGÍAS DE LA**  
**INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES**

Sra. Ing. Claudia Patricia Otero Narvaez  
**Gerente General**  
**EPMMOP - GERENCIA GENERAL**

**ASUNTO:** DELEGACION PARA REFORMAS CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

De mi consideración:

Con fecha 4 de septiembre se realizó una reunión con el señor Alcalde para poner en su conocimiento y recibir sus lineamientos frente a la propuesta de reformas relacionadas con la Contribución Especial de Mejoras (CEM).

Por ello, se solicita que se designe a un delegado permanente tanto del área técnica como jurídica de la dependencia a su cargo con el objetivo de conformar el equipo técnico jurídico que colaborará en el proyecto de ordenanza reformativa. Para tal efecto se solicita se sirva remitir los nombres completos del servidor, el correo electrónico y el número de contacto.

Me permito señalar que, para la ejecución de esta tarea, de carácter urgente y prioritaria por su importancia e impacto, si bien la misma será liderada por la Administración General a través de la Dirección Metropolitana Tributaria, resulta indispensable contar con la colaboración activa de todas las dependencias involucradas.

Con sentimientos de distinguida consideración.

**Memorando Nro. GADDMQ-AG-2025-0165-M**

**Quito, D.M., 10 de septiembre de 2025**

Atentamente,

Sr. Rossman Ramiro Camacho Carrion

**Administrador General**

**ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Copia:

Sra. Econ. Diana Julieta Arias Urvina

**Directora Metropolitana**

**DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA**

**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Sra. Econ. Silvia Lorena Espinosa Sánchez

**Coordinadora Técnica**

**ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - ÁREA TÉCNICA**

**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

NUT: GADDMQ-2025-492000

| Acción                                              | Siglas<br>Unidad | Fecha      |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------|
| Elaborado por: Irina Mercedes Echeverría Estrella   | DMT-UCT          | 2025-09-08 |
| Revisado por: Diana Julieta Arias Urvina            | DMT              | 2025-09-09 |
| Revisado por: Dayanna Gabriela Cevallos Alvarez     | AG-AT            | 2025-09-09 |
| Revisado por: Silvia Lorena Espinosa Sánchez        | AG-AT            | 2025-09-10 |
| Revisado por: Katherine Cecilia Santillan Samaniego | AG-AT            | 2025-09-10 |



# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZA METROPOLITANA:

|                                                                                                                                                                                                                 |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 109-2025 Concejo del Distrito Metropolitano de Quito:<br>Para la sostenibilidad y mejora del servicio de<br>gestión integral de residuos sólidos no peligrosos y<br>de la contribución especial de mejoras..... | 2 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

#### ORDENANZA MUNICIPAL:

|                                                                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 32-2025-CM-GADMCM Cantón Montecristi: Para la<br>determinación del avalúo de los bienes inmuebles<br>urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027 ..... | 34 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 109-2025

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

- Que** el número 1, del Artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce como un deber primordial del Estado: *“Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes”;*
- Que** el Artículo 14 de la Constitución dispone: *“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** el Artículo 83 de la Constitución establece: *“Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: (...) 6. Respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible. 15. Cooperar con el Estado y la comunidad en la seguridad social, y pagar los tributos establecidos por la ley.”;*
- Que** el Artículo 226 de la Constitución dispone: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”;*
- Que** el Artículo 238 de la Constitución contempla: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. (...)”;*

**Que** el Artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;*

**Que** los números 4 y 5 del Artículo 264 de la Constitución prevén que los gobiernos municipales y distritos metropolitanos tienen entre sus competencias exclusivas: *“(...) 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. 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras. (...)”;*

**Que** el Artículo 266 de la Constitución dispone que los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias de los gobiernos cantonales y las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, y en uso de sus facultades expedirán ordenanzas distritales;

**Que** el Artículo 300 de la Constitución manda: *“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. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables”;*

**Que** el Artículo 301 de la Constitución establece que solo por acto normativo de órgano competente se podrá crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones, en observancia del principio de reserva de ley y legalidad tributaria;

**Que** el segundo inciso del Artículo 314 de la Constitución prescribe: *“(...) 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** el Artículo 323 de la Constitución establece: “(...) *Se prohíbe toda forma de confiscación.*”;

**Que** el Artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se regirán por varios principios, entre ellos el de solidaridad, por el cual es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir; así como el de participación ciudadana en el diseño y ejecución de presupuestos participativos de los gobiernos;

**Que** el artículo 7 del COOTAD reconoce a los concejos metropolitanos y municipales la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, dentro de su circunscripción territorial y en el ámbito de sus competencias;

**Que** las letras d) y e) del Artículo 55 del COOTAD contemplan entre las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y distritos metropolitanos: “(...) *d) Prestar los servicios públicos básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial con depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos mediante rellenos sanitarios, otras actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley; e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras (...)*”;

**Que** la letra b) del Artículo 65 del COOTAD contempla entre las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial: “(...) *b) Planificar, construir y mantener la infraestructura física, los equipamientos y los espacios públicos de la parroquia, contenidos en los planes de desarrollo e incluidos en los presupuestos participativos anuales; (...)*”;

**Que** las letras a), b) y c) del Artículo 87 del COOTAD prevén entre las atribuciones del Concejo Metropolitano: “*a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza metropolitana, la*

*aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) Crear, modificar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;(...);*

**Que** la letra e) del Artículo 90 del COOTAD contempla entre las atribuciones del Alcalde o Alcaldesa Metropolitano: “(...) e) *Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno; (...);*”;

**Que** el Artículo 137 del COOTAD dispone: “*Ejercicio de las competencias de prestación de servicios públicos. - (...) Las competencias de prestación de servicios públicos de alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, y actividades de saneamiento ambiental, en todas sus fases, las ejecutarán los gobiernos autónomos descentralizados municipales con sus respectivas normativas. Cuando estos servicios se presten en las parroquias rurales se deberá coordinar con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales. 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, para lo cual se establecerán mecanismos de regulación y control, en el marco de las normas nacionales (...);*”;

**Que** el Artículo 172 del COOTAD, resalta que la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

**Que** el Artículo 186 del COOTAD señala: “*Facultad tributaria.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías. Cuando por decisión del gobierno metropolitano o municipal, la prestación de un servicio público exija el cobro de una prestación patrimonial al usuario, cualquiera sea el modelo de gestión o el prestador del servicio público, esta prestación patrimonial será fijada,*

*modificada o suprimida mediante ordenanza (...)"*;

**Que** la letra c del Artículo 304 del COOTAD establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados conformarán un sistema de participación ciudadana, que se regulará por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, tendrá una estructura y denominación propias. El sistema de participación ciudadana se constituye para: (...) c) Elaborar presupuestos participativos de los gobiernos; (...)"*;

**Que** el Artículo 322 del COOTAD dispone que los proyectos de ordenanzas deberán referirse a una sola materia, y presentarse con exposición de motivos, articulado propuesto y expresión clara de los artículos que se reformen o deroguen;

**Que** el Artículo 492 del COOTAD determina: *"Reglamentación. - Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos."*;

**Que** el Artículo 566 del COOTAD contempla: *"Objeto y determinación de las tasas.- Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. A tal efecto, se entenderá por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación, debiendo desecharse la inclusión de gastos generales de la administración municipal o metropolitana que no tengan relación directa y evidente con la prestación del servicio. (...)"*;

**Que** las letras d) e i) del Artículo 568 del COOTAD ordenan: *"Servicios sujetos a tasas.- Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios: (...) d) Recolección de basura y aseo público; (...) i) Otros servicios de cualquier naturaleza (...)"*;

**Que** el Artículo 569 del COOTAD define el objeto de las contribuciones especiales de

mejoras como: *“(...) el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana”;*

**Que** el Artículo 577 del COOTAD establece las obras y servicios atribuibles a las contribuciones especiales de mejoras;

**Que** el Artículo 586 del COOTAD dispone: *“Para otras obras que determinen las municipalidad y distritos metropolitanos, su costo total será prorrateado mediante ordenanza”;*

**Que** el Artículo 592 del COOTAD faculta a los gobiernos autónomos descentralizados para determinar en las ordenanzas respectivas la forma y el plazo en que los contribuyentes pagarán las contribuciones especiales de mejoras, en atención a criterios técnicos y de equidad tributaria;

**Que** el número 8 del Artículo 225 del Código Orgánico de Ambiente establece: *“Políticas generales de la gestión integral de los residuos y desechos. - Serán de obligatorio cumplimiento, tanto para las instituciones del Estado, en sus distintos niveles y formas de gobierno, regímenes especiales, así como para las personas naturales o jurídicas, las siguientes políticas generales: (...) 8. La aplicación del principio de responsabilidad compartida, que incluye la internalización de costos, derecho a la información e inclusión económica y social, con reconocimientos a través de incentivos, en los casos que aplique; (...)”;*

**Que** el número 2 del Artículo 231 del COAM contempla: *“Obligaciones y responsabilidades. - Serán responsables de la gestión integral de residuos sólidos no peligrosos a nivel nacional, los siguientes actores públicos y privados: (...) 2. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos serán los responsables del manejo y procesamiento integral de residuos y desechos sólidos no peligrosos y desechos sanitarios generados en el área de su jurisdicción; por lo tanto, están obligados a fomentar en los generadores alternativas de gestión e incentivos de permanencia en cada uno de los cantones, de acuerdo con el principio de jerarquización, así como la investigación y desarrollo de tecnologías. Estos deberán establecer los procedimientos adecuados para barrido, recolección y transporte, almacenamiento temporal de ser el caso, acopio y transferencia, con enfoques de inclusión económica y social de sectores vulnerables. Deberán dar tratamiento y correcta disposición final de los desechos sólidos no peligrosos que no pueden ingresar nuevamente en un ciclo de vida productivo, con implementación de los mecanismos que permitan la trazabilidad de estos, para lo cual podrán*

*conformar mancomunidades y consorcios y ejercer esta responsabilidad de conformidad con la Ley. Asimismo, serán responsables por el desempeño de las personas contratadas por ellos, para efectuar la gestión de residuos y desechos sólidos no peligrosos y desechos sanitarios, en cualquiera de sus fases. (...);*

**Que** el Artículo 4 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas dispone: *“Definiciones. - Las empresas públicas son entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Estarán destinadas a la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado.”;*

**Que** el Artículo 42 de la LOEP prescribe: *“Las empresas públicas sus subsidiarias y filiales podrán adoptar las formas de financiamiento que estimen pertinentes para cumplir sus fines y objetivos empresariales, tales como: ingresos provenientes de la comercialización de bienes y prestación de servicios así como de otros emprendimientos; rentas de cualquier clase que produzcan los activos, acciones, participaciones; acceso a los mercados financieros, nacionales o internacionales, a través de emisión de obligaciones, titularizaciones, contratación de créditos; beneficio de garantía soberana; inyección directa de recursos estatales, reinversión de recursos propios; entre otros. (...);*

**Que** el Artículo 16 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, establece las competencias de vialidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en sus respectivas circunscripciones territoriales que, además de las atribuciones conferidas en la presente Ley, tendrán las facultades y atribuciones en materia de vialidad que correspondan, de conformidad con la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las resoluciones del Consejo Nacional de Competencias y demás normativa aplicable para el ejercicio de esta competencia;

**Que** el número 6 del Artículo 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, dispone que son deberes y atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales, provinciales y municipales, en el ámbito de su competencia, establecer y recaudar la Contribución Especial de Mejoras por la inversión realizada, a los propietarios de los bienes inmuebles que se

benefician por el desarrollo y mejoramiento de la infraestructura vial de su jurisdicción, acorde con la normativa dictada para el efecto;

**Que** el Artículo 67 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana dispone: *“Del presupuesto participativo. - Es el proceso mediante el cual, las ciudadanas y los ciudadanos, de forma individual o por medio de organizaciones sociales, contribuyen voluntariamente a la toma de decisiones respecto de los presupuestos estatales, en reuniones con las autoridades electas y designadas.”;*

**Que** el Artículo 68 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana contempla: *“Características del presupuesto participativo. - Los presupuestos participativos estarán abiertos a las organizaciones sociales y ciudadanía que deseen participar; suponen un debate público sobre el uso de los recursos del Estado; otorgan poder de decisión a las organizaciones y a la ciudadanía para definir la orientación de las inversiones públicas hacia el logro de la justicia redistributiva en las asignaciones. Los presupuestos participativos se implementarán de manera inmediata en los gobiernos regionales, provinciales, municipales, los regímenes especiales y, progresivamente, en el nivel nacional. El debate del presupuesto se llevará a cabo en el marco de los lineamientos del Plan de Desarrollo elaborado por el Consejo Local de Planificación del nivel territorial correspondiente y, en el caso que corresponda, a la planificación nacional.”;*

**Que** el Artículo 1 de la Codificación del Código Tributario, dispone: *“(…) Los preceptos de este Código regulan las relaciones jurídicas provenientes de los tributos, entre los sujetos activos y los contribuyentes o responsables de aquellos. Se aplicarán a todos los tributos: nacionales, provinciales, municipales o locales o de otros entes acreedores de los mismos, así como a las situaciones que se deriven o se relacionen con ellos. Tributo es la prestación pecuniaria exigida por el Estado, a través de entes nacionales o seccionales o de excepción, como consecuencia de la realización del hecho imponible previsto en la ley, con el objetivo de satisfacer necesidades públicas. Los tributos son: impuestos, tasas y contribuciones especiales”;*

**Que** el artículo 4 del Código Tributario establece: *“(…) Las leyes tributarias determinarán el objeto imponible, los sujetos activo y pasivo, la cuantía del tributo o la forma de establecerla, las exenciones y deducciones; los reclamos, recursos y demás materias reservadas a la ley que deban concederse conforme a este Código”;*

**Que** el artículo 5 del Código Tributario prescribe: *“Principios tributarios. - El régimen tributario se regirá por los principios de, generalidad, progresividad, eficiencia, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia*

*recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.”;*

- Que** el artículo 6 del Código Tributario prevé que los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, tienen como fin atender a las exigencias de estabilidad y progreso sociales y procurar una mejor distribución de la renta nacional;
- Que** el Artículo 65 del Código Tributario establece que, en el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine;
- Que** el Artículo 75 del Código Tributario, establece que la competencia administrativa tributaria es la potestad que otorga la ley a determinada autoridad o institución para conocer y resolver asuntos de carácter tributario;
- Que** los Artículos 189 y 190 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito disponen la creación de la empresa pública denominada “Empresa Pública Metropolitana de Aseo”, cuyo objeto principal es: *“a. Operar el Sistema Municipal de Aseo en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro de las actividades de barrido y recolección de residuos sólidos; (...);”*
- Que** los Artículos 204 y 205 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, disponen la creación de la empresa pública denominada “Empresa Pública Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos”, cuyo objeto principal es: *“a. Diseñar, planificar, construir, mantener, operar y, en general, explotar la infraestructura del sistema municipal de gestión de residuos sólidos del Distrito Metropolitano de Quito; b. Prestar servicios atinentes al objeto previsto en el literal anterior, a través de la infraestructura a su cargo, directamente o por medio de sus empresas filiales y unidades de negocios; y, c. Las demás actividades operativas y de prestación de servicios relativas a las competencias que le corresponden al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano, en el ámbito del manejo Integral de los Residuos Sólidos del Distrito Metropolitano de Quito. (...);”*
- Que** el Artículo 1604 del Código Municipal señala: *“Tasa para la Gestión Integral de Residuos Sólidos (TGIRS). - El hecho generador de la tasa para la gestión integral de residuos sólidos es la prestación de los servicios del Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos, dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito. Son sujetos pasivos del tributo al que se refiere este Capítulo, todas las personas naturales y jurídicas que, como contribuyentes o responsables, deban pagar por la prestación de los servicios de Gestión Integral de Residuos Sólidos (GIRS) al gestor encargado de la recaudación, a través del consumo*

*de energía eléctrica y/o de agua potable y alcantarillado; los que organicen eventos o concentraciones públicas que demandan una prestación especial, particular y adicional de los servicios de aseo y limpieza; y, las que sean catalogados como grandes generadores.”;*

- Que** el Artículo 1755 del Código Municipal establece que la Contribución Especial de Mejoras constituye un tributo de carácter jurídico-tributario, que se genera en razón de un beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles;
- Que** el Capítulo I, Título I, del Libro IV.3 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, regula el Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos, y enuncia como componentes funcionales del sistema de manejo integral de residuos sólido, en su artículo 3271: “(...) 1. Barrido y limpieza de vías, áreas y espacios públicos; 2. Recolección y Transporte de Residuos Sólidos; 3. Acopio y Transferencia de Residuos Sólidos; 4. Reducción, Aprovechamiento y Tratamiento de Residuos Sólidos; y, 5. Disposición final y/o eliminación de Residuos Sólidos”;
- Que** la prestación de los servicios públicos de gestión integral de residuos sólidos no peligrosos constituye una responsabilidad exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, conforme a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, y representa un componente esencial para la salud pública, la protección del ambiente, la seguridad ciudadana y la calidad de vida de todos los ciudadanos;
- Que** resulta necesario contar con un marco normativo actualizado que permita regular, actualizar y armonizar los esquemas de determinación, cobranza y recuperación de los costos de los servicios de residuos sólidos, en cumplimiento de los principios constitucionales y tributarios asegurando que los recursos recaudados se destinen exclusivamente al financiamiento de los servicios públicos que los generan;
- Que** resulta necesario adecuar el régimen vigente de la Contribución Especial de Mejoras a los principios que rigen la materia tributaria, así como a las condiciones económicas y sociales actuales del Distrito Metropolitano de Quito, a más de organizar y reformular la normativa con el objeto de que el principio de seguridad jurídica prevalezca; y,

**En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240, 264 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 7, 86, 87, letra a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y los artículos 4, 67.48 y 67.49 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:**

**ORDENANZA METROPOLITANA PARA LA SOSTENIBILIDAD Y MEJORA DEL  
SERVICIO DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS Y DE  
LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE  
QUITO**

**Artículo 1.-** En el LIBRO III.5 “PRESUPUESTO, FINANZAS Y TRIBUTACIÓN”, TÍTULO IV “DE LAS TASAS” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, sustitúyase el CAPÍTULO I “DE LA TASA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS”, por lo siguiente:

**“CAPÍTULO I  
DEL SERVICIO DE ASEO  
SECCIÓN I  
DE LA TASA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS NO  
PELIGROSOS**

**Art. 1604. - Objeto.-** Se crea la Tasa de Gestión Integral de Residuos Sólidos No Peligrosos (TGIRS-NP), por la Gestión Integral de Residuos Sólidos No Peligrosos en el Distrito Metropolitano de Quito.

La TGIRS-NP servirá para financiar todos los servicios de gestión integral de residuos sólidos no peligrosos, ya sean prestados a través de las empresas públicas creadas para el efecto o por cualquiera de los demás mecanismos de gestión delegada y/o asociativa y sus instrumentos financieros establecidos en la normativa vigente.

**Art. 1604.1 - Hecho generador. -** Constituye hecho generador de la Tasa de Gestión Integral de Residuos Sólidos No Peligrosos (TGIRS-NP) la prestación del servicio público de gestión integral de residuos sólidos no peligrosos dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

**Art. 1604.2.- Sujeto activo. -** El sujeto activo de la TGIRS-NP es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo de Quito (EMASEO EP).

**Art. 1604.3 - Sujetos pasivos.-** Son sujetos pasivos de la TGIRS-NP todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, usuarias del servicio de Gestión Integral de Residuos Sólidos No Peligrosos, dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

**Art. 1604.4.- Base imponible.** - La TGIRS-NP se determina en función del servicio prestado por el Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos No Peligrosos, conforme a los parámetros definidos en esta Sección.

**Art. 1604.5.- Del pago y exigibilidad.** - La tasa se emitirá de manera mensual y por concepto del Servicio de Gestión Integral de Residuos Sólidos No Peligrosos, siendo exigible a partir del día siguiente al vencimiento que conste en el documento de cobro de obligaciones tributarias.

**Art. 1605.- Cálculo de la tasa.** - La TGIRS-NP se determinará de manera diferenciada por el tipo de sujeto pasivo, con un costo fijo y un costo variable. El costo fijo se asocia al costo directo y permanente de barrido manual y mecánico y su disposición final, y el costo variable está asociado a rangos diferenciados de consumo de metros cúbicos de agua potable, por la tarifa en dólares, definida por cada metro cúbico para cada rango de consumo y tipo de sujeto pasivo.

El costo total de la tasa permitirá cubrir los costos de la prestación del servicio de la Gestión Integral de Residuos Sólidos No Peligrosos.

La cuantía de la tasa a pagarse por la prestación del servicio de Gestión Integral de Residuos Sólidos No Peligrosos será la resultante de la aplicación de la siguiente fórmula para cada tipo de sujeto pasivo:

$$TGIRS = \sum_i^n [(QM_i * TG_i) * (1 - di)] + CF$$

**a) Sector Residencial:** Comprende las viviendas y unidades habitacionales con consumo en metros cúbicos de agua, ubicadas dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Donde se considera:

$QM_i$ : Consumo en metros cúbicos de agua, correspondiente al rango  $i$ , con  $i=1,..,10$ .

$TG_i$ : Tarifa en dólares para la gestión de residuos por cada metro cúbico, correspondiente al rango de consumo  $i$ , con  $i=1,..,10$ .

$di$ : Porcentaje de exoneración, correspondiente al rango  $i$ , con  $i=1,..,10$ , que se encuentra definido en esta Sección.

$CF$ : Costo fijo en la tarifa correspondiente al costo directo y permanente del servicio de barrido (manual y mecánico) y su disposición final, dentro del Sistema Integral de Gestión de Residuos Sólidos No Peligrosos. El costo fijo será igual a 1 (un) dólar.

**b) Sector Comercial y Otros:** Comprende establecimientos dedicados a la venta de bienes o prestación de servicios, restaurantes, locales de atención al público y demás unidades económicas de carácter comercial, así como organizaciones sin fines de lucro y entidades públicas, ubicados dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito. Los organismos internacionales y oficiales, para efecto de la TGIRS -NP, formarán parte de este Sector.

Donde se considera:

$QM_i$ : Consumo en metros cúbicos de agua, correspondiente al rango  $i$ , con  $i=11,..,16$ .

$TG_i$ : Tarifa en dólares para la gestión de residuos por cada metro cúbico, correspondiente al rango de consumo  $i$ , con  $i=11,..,16$ .

$d_i$ : Porcentaje de exoneración, correspondiente al rango  $i$ , con  $i=11,..,16$ , que se encuentra definido en este Capítulo.

$CF$ : Costo fijo en la tarifa correspondiente al costo directo y permanente del servicio de barrido (manual y mecánico) y su disposición final, dentro del Sistema Integral de Gestión de Residuos Sólidos No Peligrosos. El costo fijo será igual a 1 (un) dólar.

**c) Sector Industrial:** Comprende establecimientos fabriles o productivos ubicados dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de la aplicación de tasas complementarias por residuos especiales o peligrosos conforme con la normativa ambiental.

Donde se considera:

$QM_i$ : Consumo en metros cúbicos de agua, correspondiente al rango  $i$ , con  $i=17,..,20$ .

$TG_i$ : Tarifa en dólares para la gestión de residuos por cada metro cúbico, correspondiente al rango de consumo  $i$ , con  $i=17,..,20$ .

$d_i$ : Porcentaje de exoneración, correspondiente al rango  $i$ , con  $i=17,..,20$ , que se encuentra definido en este Capítulo.

$CF$ : Costo fijo en la tarifa correspondiente al costo directo y permanente del servicio de barrido (manual y mecánico) y su disposición final, dentro del Sistema Integral de Gestión de Residuos Sólidos No Peligrosos. El costo fijo será igual a 1 (un) dólar.

**d) Espacios de uso colectivo:** Se consideran espacios de uso colectivo los inmuebles ubicados en predios de propiedad municipal que cumplen una función comunitaria, social y de interés público, caracterizados por su utilización común y por la elevada afluencia de ciudadanos. Para este efecto, entiéndase como espacios de uso colectivo a: mercados, casas comunales o barriales públicas y estadios de ligas barriales ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito.

Donde:

$QM_i$ : Consumo en metros cúbicos de agua, correspondiente al rango  $i$ , con  $i=21,..,26$ .

$TG_i$ : Tarifa en dólares para la gestión de residuos por cada metro cúbico, correspondiente al rango de consumo  $i$ , con  $i=21,...,26$ .

$d_i$ : Porcentaje de exoneración, correspondiente al rango  $i$ , con  $i=21,...,26$ , que se encuentra definido en este Capítulo.

$CF$ : Costo fijo en la tarifa correspondiente al costo directo y permanente del servicio de barrido (manual y mecánico) y su disposición final, dentro del Sistema Integral de Gestión de Residuos Sólidos No Peligrosos. El costo fijo será igual a 1 (un) dólar.

Para el cálculo del valor a pagar, se utilizarán las siguientes tarifas:

| Sector            | Grupo    | Rango (m³)      | $TG_i$ (\$/m³) |
|-------------------|----------|-----------------|----------------|
| Residencial       | Grupo 1  | 0 a 4           | \$ 0,13        |
|                   | Grupo 2  | 5 a 8           | \$ 0,15        |
|                   | Grupo 3  | 9 a 11          | \$ 0,24        |
|                   | Grupo 4  | 12 a 15         | \$ 0,27        |
|                   | Grupo 5  | 16 a 18         | \$ 0,43        |
|                   | Grupo 6  | 19 a 23         | \$ 0,55        |
|                   | Grupo 7  | 24 a 30         | \$ 0,60        |
|                   | Grupo 8  | 31 a 45         | \$ 0,70        |
|                   | Grupo 9  | 46 a 180        | \$ 0,80        |
|                   | Grupo 10 | 181 en adelante | \$ 0,90        |
| Comercial y Otros | Grupo 11 | 0 a 4           | \$ 0,50        |
|                   | Grupo 12 | 5 a 13          | \$ 0,55        |
|                   | Grupo 13 | 14 a 40         | \$ 0,60        |
|                   | Grupo 14 | 41 a 180        | \$ 0,70        |
|                   | Grupo 15 | 181 a 750       | \$ 0,80        |
|                   | Grupo 16 | 751 en adelante | \$ 0,90        |
| Industriales      | Grupo 17 | 0 a 40          | \$ 0,53        |
|                   | Grupo 18 | 41 a 180        | \$ 0,60        |
|                   | Grupo 19 | 181 a 750       | \$ 0,67        |

| Sector                    | Grupo    | Rango (m³)      | TG <sub>i</sub> (\$/m³) |
|---------------------------|----------|-----------------|-------------------------|
|                           | Grupo 20 | 751 en adelante | \$ 0,74                 |
| Espacios de uso colectivo | Grupo 21 | 0 a 4           | \$ 0,20                 |
|                           | Grupo 22 | 5 a 13          | \$ 0,22                 |
|                           | Grupo 23 | 14 a 40         | \$ 0,24                 |
|                           | Grupo 24 | 41 a 180        | \$ 0,28                 |
|                           | Grupo 25 | 181 a 750       | \$ 0,32                 |
|                           | Grupo 26 | 751 en adelante | \$ 0,36                 |

**Art. 1605.1.- Facultades tributarias.** - EMASEO EP ejercerá la gestión, manejo y administración integral de la TGIRS-NP y, contará para ello con autonomía administrativa, financiera y presupuestaria.

En tal virtud, EMASEO EP asumirá de manera directa y exclusiva todas las facultades previstas en el Código Tributario necesarias para garantizar la gestión, determinación, recaudación y resolución, conforme con la Normativa vigente que regula la potestad tributaria. EMASEO EP ejercerá la potestad coactiva para el cobro de la TGIRS-NP.

**Art. 1606.- Recaudación.** - La TGIRS-NP será recaudada por EPMAPS EP a través del documento de cobro de obligaciones del Servicio de agua potable, de conformidad con lo que establezca el convenio para la recaudación por la prestación del servicio que para el efecto suscriban EMASEO EP, EMGIRS EP y EPMAPS.

**Art. 1606.1.- Exoneraciones.** - La TGIRS-NP está sujeta a las exoneraciones y exenciones legales previstas en la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad, Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores y demás que se establezcan para el efecto, en la Normativa vigente.

**Art. 1606.2.- Distribución de ingresos.** - Los fondos recaudados por concepto de la TGIRS-NP serán distribuidos por EPMAPS de la siguiente manera: el sesenta y seis por ciento (66%) se

destinará a financiar a la Empresa Pública Metropolitana de Aseo (EMASEO EP), y el treinta y cuatro por ciento (34%) a financiar a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos (EMGIRS EP).

**Art. 1606.3.- De la administración de flujos en modelos asociativos.-** Los ingresos presentes y futuros provenientes de la TGIRS-NP podrán ser comprometidos, transferidos o aportados, total o parcialmente para modelos asociativos establecidos en la ley, a fideicomisos mercantiles de administración, garantía y/o fuente de pago, constituidos conforme a la normativa vigente, exclusivamente para financiar, respaldar o ejecutar proyectos, infraestructura, operaciones o modelos de gestión directamente relacionados con la prestación del servicio de Gestión Integral de Residuos Sólidos No Peligrosos del Distrito Metropolitano de Quito.

En ningún caso los recursos podrán destinarse a finalidades ajenas al servicio que constituye el hecho generador de la tasa.

**Art. 1606.4.- De la medición de eficiencia.** - Las Empresas Metropolitanas vinculadas al Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos No Peligrosos, implementarán y ejecutarán mecanismos permanentes de evaluación de eficiencia y de satisfacción a los usuarios del servicio prestado con la tasa fijada en esta Sección. Estos mecanismos permitirán evaluar la calidad, eficiencia y cumplimiento de los objetivos del servicio y promoverán la mejora continua y adaptarán la atención a las necesidades de los usuarios.

## SECCIÓN II

### DEL SERVICIO DE ASEO EN EVENTOS PÚBLICOS U OTROS

**Art. 1607.- Objeto.** - Se crea la Tasa de Servicio de Aseo en Eventos Públicos u Otros en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Art. 1607.1.- Hecho generador.** - Constituye hecho generador de la tasa la prestación del servicio público de aseo asociado a espectáculos, eventos, ferias, concentraciones o actividades que se desarrollen en el espacio o vía pública, mercados, plataformas y áreas destinadas a actos culturales, artísticos, deportivos o de convocatoria masiva.

**Art. 1607.2.- Sujeto activo.** - El sujeto activo de la Tasa Servicio de Aseo en Eventos Públicos u Otros, es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo de Quito (EMASEO EP).

**Art. 1607.3. - Sujetos pasivos.** - Son sujetos pasivos de la Tasa Servicio de Aseo en Eventos Públicos u Otros, toda persona natural o jurídica, pública o privada, que requiera el servicio público de aseo asociado a espectáculos, eventos, ferias, concentraciones o actividades que se

desarrollen en el espacio o vía pública, mercados, plataformas y áreas destinadas a actos culturales, artísticos, deportivos o de convocatoria masiva.

**Art. 1607.4.- Tarifa.** - La tarifa corresponde al costo del servicio de aseo que se calculará con base en el tiempo por cada 30 minutos que tomará ejecutar el servicio de aseo, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$TOSA = NM(SBU * TA_n)$$

$TOSA$  = Tasa por Otros Servicios de Aseo (Tasa Servicio de Aseo en Eventos Públicos u Otros).

$NM$  = Número de medias horas (30 minutos) estimadas en la prestación del servicio.

$SBU$  = Salario Básico Unificado.

$TA_n$  = Tarifa medida en porcentaje correspondiente a la media hora empleada en la prestación del servicio de aseo dependiendo del tipo de evento  $n$ , según la siguiente tabla:

| $n$ | AFORO                                               | $TA_n$ |
|-----|-----------------------------------------------------|--------|
| 1   | MEGA<br>(Capacidad de más de 5001 personas)         | 80%    |
| 2   | MACRO<br>(Capacidad desde 1501 hasta 5000 personas) | 48%    |
| 3   | MESO<br>(Capacidad entre 501 hasta 1500 personas)   | 23%    |
| 4   | MICRO<br>(Capacidad hasta 500 personas)             | 20%    |

**Art. 1607.5.- Exigibilidad.** - El sujeto activo emitirá la liquidación de obligaciones tributarias por la prestación del Servicio de Aseo en Eventos Públicos u Otros, siendo exigible a partir del día siguiente al vencimiento que conste en dicho documento.

**Art. 1608.- Distribución de ingresos.** - Los fondos recaudados por concepto de la tasa serán distribuidos por EMASEO EP de la siguiente manera: el ochenta y ocho punto treinta y cinco (88,35%) se destinará a financiar a la Empresa Pública Metropolitana de Aseo, y el once punto sesenta y cinco por ciento (11,65%) a financiar a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos.

**Art. 1609.- Incumplimientos.** - La persona natural o jurídica que no haya requerido los servicios antes indicados, deberá dejar limpios los espacios utilizados para los eventos descritos en esta Sección y estará sujeta a las sanciones previstas en la Normativa vigente, en caso de

incumplimiento.”

**Artículo 2.-** Sustitúyese en el Capítulo VI denominado “De los presupuestos participativos” del Título II de la “Participación Ciudadana y Control Social”, los artículos 441 y 443 por los siguientes artículos:

**“Artículo 441.- Del Presupuesto Participativo.** - Constituye una asignación presupuestaria del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito mediante la cual, las ciudadanas y los ciudadanos, de forma individual o a través de organizaciones sociales, contribuyen voluntariamente en la toma de decisiones sobre los presupuestos municipales.

Las obras y proyectos sociales priorizados a través de presupuestos participativos propenderán a corregir inequidades territoriales, atender las necesidades ciudadanas y alcanzar el modelo de ciudad deseado, en todo el Distrito Metropolitano de Quito.

La priorización de este presupuesto se realizará mediante un proceso participativo de la ciudadanía del Distrito Metropolitano de Quito, en coordinación con la administración municipal, para identificar necesidades de obras, bienes y servicios en programas y proyectos dentro de su circunscripción territorial, en concordancia con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Para cumplir esta finalidad, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá proceder conforme lo establecido en la presente Normativa, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y otras regulaciones aplicables emitidas a través de lineamientos que emita la entidad municipal competente.

Para el cobro de la Contribución Especial de Mejoras, se establece que la zona de influencia de las obras que se financien con presupuestos participativos serán distribuidos para todo el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 443.- Cogestión.** - La ejecución de obra pública y de proyectos sociales financiados con presupuestos participativos podrá realizarse bajo la modalidad de cogestión, en la cual la comunidad beneficiaria podrá participar conjuntamente con las administraciones zonales en la ejecución de obras y proyectos sociales. Para el efecto, se suscribirán los convenios respectivos, conforme con lo previsto en la Normativa vigente.

En estos casos la fiscalización de las obras que se ejecuten recaerá siempre en la administración zonal correspondiente.”

**Artículo 3.-** Sustitúyese el TÍTULO V denominado “DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS” por la siguiente denominación: “TÍTULO V DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS EN GENERAL”.

**Artículo 4.-** Sustitúyense en el Capítulo I denominado “Disposiciones Generales” los artículos 1754, 1755, 1757 y 1758 por los siguientes artículos:

**“Artículo 1754.- Objeto.** - El objeto de este Capítulo es normar la aplicación de la Contribución Especial de Mejoras por la construcción de obras públicas en general dentro del Distrito Metropolitano de Quito, con excepción de las obras de alcantarillado pluvial y drenaje pluvial que se rigen por las disposiciones específicas que constan en el Capítulo V de este Título.

**Artículo 1755.- Hecho generador.** - Es el beneficio real o presuntivo que reciben los bienes inmuebles ubicados en la zona de influencia, como consecuencia de la construcción de cualquier obra pública en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo. 1757.- Sujeto activo.** - El sujeto activo de la Contribución Especial de Mejoras por la construcción de obras públicas en general es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 1758.- Sujeto pasivo.** - Son sujetos pasivos de la Contribución Especial de Mejoras y están obligados a pagarla, los propietarios de los inmuebles beneficiados de la obra pública ubicados dentro del Distrito Metropolitano de Quito, sean personas naturales o jurídicas sin excepción, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 575 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.”

**Artículo 5.-** Agréganse a continuación del Artículo 1758 los siguientes artículos:

**“Artículo 1758.1 - Obras y servicios atribuibles a contribución especial de mejoras.** - Se establece la Contribución Especial de Mejoras para las obras previstas en el Artículo 577 del COOTAD.

**Artículo 1758.2 - Beneficio real o presuntivo.** - A efectos de calcular la Contribución Especial de Mejoras se considerarán las siguientes zonas de influencia por su beneficio real o presuntivo:

- a. Zona de influencia local. - Cuando los beneficiados directos o presuntivos son las propiedades frentistas determinados por el ente ejecutor. En este caso, el costo de la obra se distribuirá en razón del 40% prorrateado entre todas las propiedades frentistas en proporción a las medidas de su frente a la obra y el 60% prorrateado entre todas las propiedades frentistas en proporción al avalúo catastral.
- b. Zona de influencia parroquial. - Cuando los predios beneficiados directa o presuntivamente correspondan a una o varias parroquias determinadas, el costo de la obra se distribuirá en proporción al avalúo catastral de los inmuebles.
- c. Zona de influencia zonal. - Cuando los predios beneficiados directa o presuntivamente correspondan a propiedades situadas dentro de la circunscripción de una administración zonal, el costo de la obra se distribuirá en proporción al avalúo catastral de los inmuebles.
- d. Zona de influencia distrital. - Cuando los predios beneficiados directa o presuntivamente sean todos los inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, el costo de la obra se distribuirá en proporción al avalúo catastral de los inmuebles.

Toda obra vial será definida como zona de influencia distrital. Se entiende por obra vial, para efectos de la Contribución Especial de Mejoras, toda intervención integral de construcción o rehabilitación ejecutada en el espacio público destinado a la circulación del transporte vehicular, de bicicletas y peatonal, que mejora la conectividad entre las diferentes localidades del Distrito Metropolitano de Quito.

El órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con la Dirección Metropolitana Tributaria emitirá los lineamientos y normas técnicas para la determinación de las zonas de influencia, que se aplicarán dentro de la planificación institucional para la ejecución de obras públicas.”

**Artículo 6.-** Sustitúyese el CAPÍTULO II denominado “BASE IMPONIBLE Y EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO”, por el siguiente:

## **“CAPÍTULO II DETERMINACIÓN DEL TRIBUTO**

**“Artículo 1759. - Base imponible y cuantía.** - La base imponible de este Tributo será el costo total de la obra respectiva, prorrateado entre las propiedades beneficiadas real o presuntivamente, comprendidas dentro de la zona de influencia, en la forma y proporción establecidas en la presente Normativa, a cuyo efecto y en cada caso se incluirán los costos

determinados en el Artículo 588 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 1759.1. - Determinación de la Contribución Especial de Mejoras.-** La Dirección Metropolitana Tributaria recopilará la información respectiva de las obras con zona de influencia distrital, local, parroquial y zonal, que realicen otras dependencias o entidades del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, la que una vez concluida la obra, remitirá obligatoriamente el acta provisional y/o definitiva debidamente suscrita dentro de los treinta (30) días hábiles y la documentación que se requiera para la determinación tributaria, la misma que será determinada por la Dirección Metropolitana Tributaria.

La información que no sea entregada dentro del plazo señalado, no sea actualizada o presente errores no subsanados oportunamente, acarreará las responsabilidades de orden administrativo para los servidores responsables de proporcionar y aprobar la información necesaria para la emisión de la Contribución Especial de Mejoras.

Las actas y la documentación requerida para la determinación tributaria, remitidas con posterioridad al 30 de noviembre del año fiscal en curso, se considerarán para la determinación del siguiente año fiscal.

Para el caso de la Contribución Especial de Mejoras por la construcción de obras de alcantarillado pluvial y drenaje pluvial, le corresponderá a la Empresa Pública de Agua Potable y Saneamiento - EPMAPS, la facultad determinadora, resolutive y ejecutora a través de la potestad coactiva, de este tributo, conforme con lo dispuesto en el Capítulo V del presente Título.

**Artículo 1759.2.- Liquidación del tributo. -** En las obras concluidas en la zona de influencia determinada, excepto las locales, la base de cálculo será el costo anual de las obras, prorrateado entre todas las propiedades correspondientes a la zona de influencia, en función del valor de propiedad de cada predio, vigente a la fecha de emisión del Impuesto Predial según los registros catastrales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la siguiente fórmula:

$$CEM = \frac{\text{Avalúo individual del predio sujeto a CEM}}{\text{Avalúo total de la zona de influencia}} \times \text{costo anual de las obras}$$

Donde:

*Avalúo individual del predio sujeto a CEM:* Corresponde al avalúo que conste en el catastro del predio sobre el cual se está determinando la CEM.

*Avalúo total de la zona de influencia:* Corresponde a la sumatoria de todos los avalúos individuales de los predios que conforman una zona de influencia.

*Costo anual de obras:* Corresponde al monto de la inversión en determinada obra u obras dividido para los años a recuperarse mediante el pago de CEM.

Cuando existan varios propietarios en un solo predio, el tributo se repartirá en función del porcentaje de participación que conste en la ficha de copropietarios, a nombre de cada propietario.

**Artículo 1760.- Orden de cobro.** - La Contribución Especial de Mejoras se emitirá anualmente, en lo relacionado con la aplicación de las facultades determinadora y sancionadora de la Administración Metropolitana Tributaria, cuando corresponda.

No se determinará Contribución Especial de Mejoras para sujetos pasivos que se encuentren exentos del pago del tributo.

**Artículo 1761.- Exigibilidad.** - La Contribución Especial de Mejoras será anual, se pagará hasta el 31 de diciembre de cada año y será exigible a partir del primer día hábil del año siguiente.”.

**Artículo 7.-** Sustitúyese los artículos 1762, 1763, 1767 y 1768, del CAPÍTULO III denominado “PAGO Y DESTINO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS”, por lo siguiente:

**“Artículo 1762.- Forma y plazo para el pago.** - El costo de las obras ejecutadas será satisfecho íntegramente por los sujetos pasivos de la Contribución Especial de Mejoras, de conformidad con lo dispuesto en la presente Normativa, sean estas personas naturales o jurídicas, de derecho público o de derecho privado.

Para las obras cuya zona de influencia sea local, el plazo para el pago podrá ser de hasta veinte (20) años. Las obras cuya zona de influencia sea parroquial, zonal o distrital se pagarán hasta en diez (10) años.

Los plazos señalados en el inciso anterior pueden ser modificados, sin que en ningún caso supere los veinte (20) años, mediante un informe técnico emitido por la autoridad tributaria y de territorio.

El contribuyente podrá solicitar a la autoridad tributaria que se modifique el plazo de su pago a un tiempo menor.

**Artículo 1763. - Recaudación.** - Para efectos del pago de la Contribución Especial de Mejoras podrá fraccionarse la obra, a medida que vaya terminándose por tramos o partes, en los términos del Artículo 592 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La Dirección Metropolitana Financiera será la encargada de ejercer la facultad recaudadora del tributo.

Cada dividendo será exigible individualmente hasta el 31 de diciembre del respectivo año, por tanto, vencido este plazo, se generarán los intereses previstos en el Artículo 21 del Código Tributario, y dará lugar al inicio de la acción coactiva pertinente, conforme la Normativa vigente.

**Artículo 1767.- División de la deuda por Contribución Especial de Mejoras.-** En el caso de fraccionamiento de suelo, declaraciones de propiedad horizontal, regularizaciones de asentamientos humanos de hecho y consolidados, y de cualquier otra forma que subdivida el tributo por Contribución Especial de Mejoras, los propietarios tendrán derecho a solicitar la división proporcional de la deuda ante la autoridad encargada de la Dirección Metropolitana Tributaria. La división proporcional de la deuda se cargará a los propietarios de cada predio fraccionado, previo informe de la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Artículo 1768. - Potestad coactiva.** - Para el cobro y recaudación de los valores adeudados por este concepto se ejercerá la acción coactiva. El procedimiento de ejecución coactiva del cobro de la Contribución Especial de Mejoras, se ejercerá a través de los órganos administrativos competentes de la Dirección Metropolitana Financiera de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable.”.

**Artículo 8.-** Agréguese a continuación del artículo 1768, del CAPÍTULO III denominado “PAGO Y DESTINO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS”, el siguiente artículo:

**“Artículo 1768.1.- Exención por cogestión.** - Cuando se suscriban convenios entre la comunidad beneficiaria y el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito para la ejecución de obras, se reconocerá como contraparte valorada el trabajo y los aportes comunitarios. Esta forma de cogestión estará exenta del pago de la Contribución Especial de Mejoras en la proporción que corresponda.”.

**Artículo 9.-** Sustitúyese el Artículo 1777, del CAPÍTULO IV denominado “DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE LA OBRAS PAGADAS POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS”, por el siguiente:

**“Artículo 1777. - Reposición de obra. -** En caso de destrucción que obligue a la reposición de la obra y que el beneficiario haya pagado la Contribución Especial de Mejoras, ésta será asumida por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, siempre y cuando esta destrucción sea por caso fortuito o fuerza mayor o cuando haya existido causas imputables a la ejecución de la obra, atribuibles a esta.”

**Artículo 10. -** Sustitúyese el Artículo 1793, de la Sección II, del CAPÍTULO V denominado “CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y DRENAJE PLUVIAL”, por el siguiente:

**“Artículo 1793.- Límite del tributo. -** El valor anual de la contribución especial de mejoras por los estudios, expropiación, construcción y fiscalización de obras de alcantarillado pluvial y drenaje pluvial, en ningún caso podrá superar el valor previsto en el Artículo 593 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La recuperación del costo de las obras ejecutadas en el año, en ningún caso podrá superar el monto de quince millones de dólares americanos anuales. En caso de que el valor de las obras ejecutadas, supere el monto antes indicado, la recuperación de valores se realizará en los años siguientes dentro plazo máximo establecido en el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA. -** Encárgase de la ejecución e implementación de la presente Ordenanza a la EMASEO EP y a la EPMAPS, las que implementarán los mecanismos administrativos, técnicos y jurídicos adecuados para asegurar la eficiente recaudación y administración de los recursos provenientes de la TGIRS-NP y de la Tasa de Aseo por Eventos Públicos u Otros, garantizarán la transparencia y eficacia en la gestión de los fondos públicos que forman parte de su presupuesto institucional. Para el efecto, EMASEO EP se constituye en autoridad tributaria de excepción, conforme a lo previsto en el Código Tributario.

Asimismo, serán responsables de la implementación de lo referente a la Contribución Especial de Mejoras las entidades municipales competentes de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza.

**SEGUNDA. -** Para efectos de la emisión, exigibilidad y cobro de la Contribución Especial de Mejoras y las tasas previstas en esta Ordenanza, se establece un régimen especial de notificación, en virtud de la naturaleza periódica y masiva de estos tributos.

En consecuencia, los documentos emitidos para el cobro de tasas y de la Contribución Especial de Mejoras, conforme con lo dispuesto en la presente Ordenanza, no requerirán de notificación personal individual a los sujetos pasivos, conforme lo previsto en el Código Tributario y al principio de eficiencia administrativa establecido en la Constitución de la República del Ecuador.

El documento emitido para el cobro contendrá los requisitos y exigibilidad del título de crédito previstos en el Código Tributario y constituirá título ejecutivo suficiente para el ejercicio de la acción coactiva una vez vencido el plazo de pago señalado en la misma, sin necesidad de emisión ni notificación adicional de título de crédito o resolución determinativa.

Esta Disposición es aplicable a los tributos de prestación periódica masiva vinculados a las tasas y a la Contribución Especial de Mejoras establecidas en la presente Ordenanza, de conformidad con lo previsto en la Constitución de la República y demás normativa aplicable.

**TERCERA.** - Las personas naturales o jurídicas que requieran el servicio de agua potable para un predio deberán presentar la solicitud correspondiente ante la EPMAPS, a fin de gestionar la instalación de una nueva conexión individual, con su respectivo mecanismo de medición.

Las conexiones existentes con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza que cuenten con medidores generales podrán solicitar medición individual.

La Empresa evaluará estos requerimientos conforme con los requisitos legales y técnicos establecidos en la Normativa aplicable. Aprobada la solicitud, la EPMAPS procederá a ejecutar los trabajos de instalación correspondientes.

**CUARTA.** - La Secretaría de Comunicación del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito difundirá el contenido de la presente Ordenanza, con el fin de asegurar su conocimiento y cumplimiento por parte de la ciudadanía.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** - En un término no mayor a quince (15) días contados a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, las empresas de EMASEO EP, EMGIRS EP y EPMAPS deberán suscribir el convenio para la prestación de servicios de recaudación de la TGIRS-NP.

**SEGUNDA.** - El cobro de la tasa por la prestación de este servicio aplicable antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza que corresponde al mes de noviembre 2025 hasta la publicación de este Cuerpo Normativo, no será exigible. En consecuencia,

corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, realizar las acciones administrativas y financieras necesarias para cubrir los costos de los servicios de gestión integral de residuos sólidos no peligrosos prestados en dichos períodos, cuyo cobro a través de la planilla de energía eléctrica no fue efectuado.

**TERCERA.** - En el plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Secretaría de Planificación en coordinación con la Secretaría de Ambiente y las Empresas Públicas Metropolitanas vinculadas al Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos, implementarán un mecanismo de evaluación de eficiencia de la prestación del servicio, el cual será emitido a través del instrumento normativo que corresponda.

De los resultados bianuales de la evaluación de eficiencia en la prestación del servicio, se emitirá un informe al Alcalde Metropolitano.

**CUARTA.** - En las obras locales concluidas y determinadas, a la fecha de publicación de esta Ordenanza, cuyo plazo de pago se encuentra discurriendo, se amplía el mismo hasta que se cumpla veinte (20) años, al efecto se incluirá dentro de este plazo los años que ya han sido determinados.

Se dispone a la Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas que realice el recálculo de los saldos de las mencionadas obligaciones tributarias para distribuir su pago dentro del tiempo que falte para cumplir el plazo de veinte (20) años, desde su emisión.

El recálculo del saldo de las obligaciones por concepto de contribuciones especiales de mejoras, antes señaladas, no implica una redeterminación.

No se efectuarán recálculos para ampliar plazos ya estipulados sobre obligaciones por concepto de Contribución Especial de Mejoras de obras concluidas y determinadas, hasta la publicación de la presente Ordenanza, que se encuentren en procesos de impugnación administrativa, judicial o que se encuentren en procesos coactivos.

**QUINTA.** - A partir de la emisión de la Contribución Especial de Mejoras del año 2026, que corresponde al año tributario 2027 cuya exigibilidad es a partir de 1 de enero de 2028 y en adelante, la Dirección Metropolitana Tributaria efectuará la determinación de la Contribución Especial de Mejoras.

**SEXTA.** - Por esta única vez, las obras que, a la fecha de publicación de la presente Ordenanza,

se encuentren concluidas, esto es, que cuenten con las actas provisionales y/o definitivas remitidas a la Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas, en el transcurso del año 2025 y sobre las cuales no se haya determinado la Contribución Especial de Mejoras, se considerarán como zona de influencia distrital. Para la emisión del año 2026, cuya fecha de exigibilidad es el 01 de enero de 2027, prorrateadas a diez (10) años.

**SÉPTIMA.** - La Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas realizará las implementaciones de los sistemas y adecuación de algoritmos para dar cumplimiento a las disposiciones antes referidas y establecer los cálculos correspondientes de las obligaciones por concepto de Contribución Especial de Mejoras en la emisión del año 2025, correspondientes al Año Tributario 2026 exigibles desde el 1 de enero de 2027.

**OCTAVA.** - Las obras concluidas, cuyas actas no han sido remitidas a la Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas o que en su defecto presentaron observaciones, para la determinación de la Contribución Especial de Mejoras del año 2026, se determinarán en los años posteriores, una vez remitidas las actas hacia la Dirección Metropolitana Tributaria, con aplicación de criterios establecidos en la presente Ordenanza.

**NOVENA.** - Para que la Dirección Metropolitana Tributaria asuma la emisión de las obligaciones por Contribución Especial de Mejoras a partir del Ejercicio Fiscal 2027, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas deberá transferir toda la información relacionada con este tributo incluyendo sistemas, algoritmos, metodologías, procedimientos y demás instrumentos técnicos desarrollados para la determinación de dicha contribución, sea que se encuentren contenidos en soportes físicos o electrónicos.

Adicionalmente, dicha Empresa realizará un traspaso inventariado de todo el archivo correspondiente a la Contribución Especial de Mejoras que se encuentre en soporte físico o electrónico.

La Dirección Metropolitana Tributaria y la Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas establecerán los lineamientos, de manera conjunta, y efectuarán las mesas técnicas que sean necesarias, para ejecutar la transición ordenada contemplada en esta Disposición.

La Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá analizar y solventar el requerimiento de recursos presupuestarios, humanos, físicos y materiales a fin de que la Dirección Metropolitana Tributaria asuma las facultades determinadora, resolutive, sancionadora y en general de gestión de la Contribución Especial de Mejoras, con la salvedad de las actividades que en esta Ordenanza se asignan a la Empresa Pública Metropolitana de

Movilidad y Obras Públicas, como ejecutor de la obra pública.

La transición de facultades y gestión se efectuará a partir de la publicación de la presente Ordenanza hasta el mes de junio de 2026.

**DÉCIMA.** - Hasta que no se transfieran totalmente las facultades y gestión de la Contribución Especial de Mejoras a la Dirección Metropolitana Tributaria, la Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas continuará atendiendo cualquier trámite administrativo relacionado con dicho tributo lo cual será informado a la Dirección Metropolitana Tributaria, con la salvedad de aquellos correspondientes a reclamos de orden tributario que son atendidos por esta.

**DÉCIMA PRIMERA.** - La Secretaría de Gobierno Digital y Tecnologías de la Información y Comunicación deberá revisar, supervisar y validar todos los aspectos tecnológicos involucrados en el traspaso de competencias, funciones, sistemas, equipos, plataformas, bases de datos, infraestructura digital y cualquier otro recurso tecnológico que sea transferido entre la Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas a la Dirección Metropolitana Tributaria. Adicionalmente velará por la seguridad de la información, la continuidad del servicio y efectuará los desarrollos tecnológicos que sean necesarios para cumplir con el plazo establecido en la Disposición Transitoria Quinta.

**DÉCIMA SEGUNDA.** – Hasta el 30 de junio de 2026, la Dirección Metropolitana Tributaria, en coordinación con el órgano encargado del Territorio, Hábitat y Vivienda, expedirá mediante resolución, la normativa que contenga los lineamientos y normas técnicas para la determinación de las zonas de influencia y demás aspectos técnicos para la gestión del tributo, conforme lo establecido en la presente Ordenanza.

**DÉCIMA TERCERA.** - La EPMAPS recaudará los valores de las tasas de nomenclatura y numeración que correspondan hasta diciembre del 2025 y transferirá dichos recursos a la EPMOP hasta febrero de 2026, de acuerdo con el Convenio de Cooperación Institucional suscrito entre ambas partes.

**DÉCIMA CUARTA.** - En el plazo de tres (3) meses desde la publicación de esta Ordenanza Metropolitana, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas liquidará las cuotas pendientes de pago por concepto de las tasas de nomenclatura y numeración, calculadas sobre la base del Salario Básico Unificado del año 2025.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito emitirá anualmente las órdenes de cobro para la recaudación de las cuotas pendientes de pago por

concepto de las tasas de nomenclatura y numeración, las cuales serán cobradas hasta en cuatro (4) cuotas anuales, en función de la liquidación realizada por la EPMMOP.

Los valores recaudados serán transferidos a la EPMMOP, conforme al convenio que se suscribirá para el efecto.

**DÉCIMA QUINTA.** - En el plazo de hasta seis (6) meses contados desde la publicación de la presente Ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, en coordinación con la Administración General, Secretaría de Gobierno Digital y Tecnologías de la Información y Comunicaciones, Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, y demás dependencias municipales que correspondan, realizará las acciones administrativas, financieras, técnicas y jurídicas necesarias para implementar la recaudación de los valores pendientes de pago por concepto de las tasas de nomenclatura y numeración conforme lo previsto en la presente Ordenanza.

**DÉCIMA SEXTA.** - En un plazo máximo de hasta seis (6) meses contados desde la publicación de la Ordenanza Metropolitana, el Alcalde presentará al Concejo Metropolitano para el trámite legislativo correspondiente el proyecto normativo que incorpore la nueva propuesta para la determinación y cobro de la TGIRS-NP para el sector industrial.

Esta propuesta será presentada sobre la base del informe técnico- financiero que será emitido por la EMASEO EP y la EMGIRS EP el cuál considerará, entre otros sin limitar, la revisión de las variables y costos del servicio prestado al sector industrial.

Así mismo, el informe incluirá el análisis de las variables de la prestación del servicio municipal de la GIRS -NP para aquellos casos correspondientes a prestadores comunitarios, usuarios que se abastecen de pozos de agua, y demás situaciones que por su naturaleza excepcional no hayan sido contemplados en los mecanismos ordinarios de determinación tributaria.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** - Dentro del plazo de hasta tres (3) meses contados desde la publicación de la Ordenanza Metropolitana los usuarios del sector industrial podrán realizar la actualización del tipo de consumo de agua potable ante la EPMAAPS, con la finalidad de mantener un catastro de abonados actualizado que permita la correcta aplicación de la TGIRS-NP.

**DÉCIMA OCTAVA.** - En el plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAAPS procederá a depurar, identificar y actualizar la base de datos de usuarios y el tipo de consumo de agua potable correspondientes al sector de espacios de uso

colectivo definidos en la presente Ordenanza, garantizando su adecuada clasificación.

**DÉCIMA NOVENA** - En el plazo de tres (3) meses contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas coordinará con la Dirección Metropolitana Financiera y la Dirección Metropolitana Tributaria la implementación del procedimiento para la recaudación coactiva de los valores exigibles por concepto de las tasas de nomenclatura y numeración, por parte de la EPMMOP.

**VIGÉSIMA**- En el plazo de seis (6) meses, contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Gobernabilidad y Participación coordinará con la Administración General, la Dirección Metropolitana Tributaria, la Dirección Metropolitana Financiera, la Secretaría de Inclusión Social, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, la Secretaría de Desarrollo Económico y Productivo; y, la Secretaría General de Planificación, la elaboración de un informe que permita diagnosticar e identificar los mecanismos técnicos y criterios constitucionales y legales para la aplicación del Artículo 569 del COOTAD para la recaudación de la Contribución Especial de Mejoras, mismo que será remitido a la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**PRIMERA.** – Derógase los Artículos 1640, 1641 y 1642 del Capítulo V “DE LAS TASAS POR NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN”, del Título IV, del Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**SEGUNDA.** - En el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, derógase los siguientes Artículos: 1756, 1764, 1765, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775 y 1776.

**TERCERA.** - Deróguese el Capítulo VI “DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRAS PÚBLICAS DE ALCANCE DISTRITAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.** – La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

**SEGUNDA.** - Una vez publicada esta Ordenanza en el Registro Oficial, la Comisión de

Codificación Legislativa se encargará de la codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la Disposición General Décimo Sexta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada, en la ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los veinte y dos días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

LIBIA  
FERNANDA  
RIVAS ORDONEZ  
Firmado digitalmente por  
LIBIA FERNANDA RIVAS  
ORDONEZ  
Fecha: 2025.12.22 15:55:30  
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

### **CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 171 extraordinaria de 2 de diciembre de 2025 (primer debate); y, No. 179 extraordinaria de 22 de diciembre de 2025 (segundo debate).

LIBIA FERNANDA  
RIVAS ORDONEZ  
Firmado digitalmente  
por LIBIA FERNANDA  
RIVAS ORDONEZ  
Fecha: 2025.12.22  
15:55:55 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 22 de diciembre de 2025.

**EJECÚTESE:**

 Firmado electrónicamente por:  
**CHRISTIAN PABEL  
MUNOZ LOPEZ**  
Validar únicamente con FirmaDC

Pabel Muñoz López

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 22 de diciembre de 2025.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 22 de diciembre de 2025.

LIBIA FERNANDA  
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por  
LIBIA FERNANDA RIVAS  
ORDONEZ  
Fecha: 2025.12.22 15:56:13  
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**



GAD Municipal del Cantón  
**Montecristi**

## **ORDENANZA Nro. 32-2025-CM-GADMCM**

Ing. Luis Jonathan Toro Largacha

**Gobierno Municipal 2023-2027**

### **ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN MONTECRISTI**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Conforme a las disposiciones establecidas en los artículos 139, 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las municipalidades y distritos metropolitanos deben realizar obligatoriamente cada bienio la actualización general del catastro, la valoración de la propiedad urbana y rural, y la revisión del impuesto predial urbano y rural. Esta disposición es la herramienta técnica - jurídica con la cual el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Montecristi logra gestionar la provisión de recursos económicos que permitan conducir la economía local de la mejor manera, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad.

En virtud de lo antes mencionado, y de conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en su artículo 496 sobre la actualización del avalúo y de los catastros, el GAD Municipal del cantón Montecristi ha evidenciado la necesidad de actualizar el modelo de valoración acogiendo los parámetros establecidos en El Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A correspondiente a la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS suscrita el 24 de febrero de 2022 por el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda. Para ello se propone el presente proyecto de ordenanza, mismo contempla dos partes principales la determinación del avalúo de los predios y la determinación de las tarifas para los impuestos de los predios urbanos y rurales del cantón Montecristi.

#### **DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES**

Para la actualización de la valoración del suelo y de las edificaciones se ha tomado como base el comportamiento del mercado conforme a las ordenanzas de bienios anteriores.

Producto de la revisión de las ordenanzas y parámetros de valoración de otros cantones, así como las características intrínsecas del cantón Montecristi se propone reformar las fórmulas para la determinación del avalúo del suelo tanto en el área urbana como rural, así como los factores de aumento y/o reducción del valor del suelo; de igual manera la actualización de las fórmulas para la valoración de edificaciones y adicionales constructivos. Los avalúos propuestos

guardan relación con los precios de mercado tanto del suelo como de las edificaciones, lo que permite proporcionar información actualizada a la ciudadanía.

## **DETERMINACIÓN DE LAS TARIFAS DE LOS TRIBUTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES**

Una vez que Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi ha elaborado el plano del valor del suelo y establecido los factores de aumento y/o reducción del valor del suelo, parámetros para la valoración de las edificaciones y adicionales para el bienio 2026-2027, se realiza la revisión de las tarifas y montos para el impuesto predial que regirán para dicho bienio, considerando para ello los mismos rangos y tarifas del bienio 2024-2025.

### **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MONTECRISTI**

#### **CONSIDERANDO:**

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

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de Autonomía Política, Administrativa y Financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión de territorio nacional Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales."*;

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: *"los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales..."*;

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán, como competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, "5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras" así como "9. formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"

**Que**, el Art. 55 del COOTAD, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

**Que**, el artículo 139 del COOTAD establece: *"...La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial."*;

**Que**, el artículo 492 del COOTAD dispone que las municipalidades reglamentarán mediante ordenanza el cobro de sus tributos.

**Que**, el artículo 494 del COOTAD, respecto de la actualización del catastro, señala: *"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 artículo 495 del COOTAD, respecto al avalúo de los predios indica que: *"El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios."*

**Que**, el artículo 496 del COOTAD, respecto a la actualización del avalúo y de los catastros indica que *"Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo."*

**Que**, el artículo 497 del COOTAD, respecto de la actualización de los impuestos, señala que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de

igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

**Que**, el artículo 502 del COOTAD, establece la normativa para la determinación del valor de los predios, en la que *“los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el mencionado Código; con este propósito, el Concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones;”*

**Que**, de conformidad con las disposiciones del artículo 511 del COOTAD, con base a todas las modificaciones efectuadas hasta el 31 de diciembre de cada año, determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente;

**Que**, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *“Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”;*

**Que**, el COOTAD en el artículo 522 dispone que: *“las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”;*

**Que**, el artículo 599 del Código Civil, prevé el dominio, como un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, de conformidad con las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

**Que**, el artículo 603 del Código Civil señala que los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción;

**Que**, el artículo 715 del Código Civil, señala 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 Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A expide la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS”, la cual tiene por objeto *“regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.*

**Que**, El Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A expide la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS”, en sus artículo 21 consideraciones particulares establece los parámetros de actuación para la gestión del catastro inmobiliario multifinanciado en caso de conflictos de linderos, conflictos entre propietarios sobre un mismo predio.

**Que**, conforme a la normativa vigente es obligatoria la actualización del Plano de Valor de Suelo, los parámetros de valoración del suelo, edificaciones y adicionales constructivos tanto para el área urbana como rural del cantón Montecristi para el bienio 2026-2027

**Que**, en ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

#### **EXPIDE:**

### **ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN MONTECRISTI**

#### **TÍTULO I DE LA APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL Y DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD**

#### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 1. COMPETENCIA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi, es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de

la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, así la valoración de las edificaciones con sus respectivos factores en los predios urbanos y rurales, aplicando la normativa vigente.

**Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** - La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o poseedores de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Montecristi.

También regirá para las personas naturales o jurídicas, públicas y privadas, que deseen proveer servicios profesionales y/o de valoración de bienes inmuebles al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi.

**Artículo 3. OBJETO.** - La presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, aprueba el modelo de valoración incluyendo: el plano de valor del suelo urbano y rural, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás elementos constructivos, la determinación del avalúo de la propiedad, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales, de conformidad con la ley.

**Artículo 4. DEFINICIONES.** – Para efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

**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.

**Avalúo de los predios.** – Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

**Avalúo de la Edificación.** - Se determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la tipología de edificación por los factores que modifican su valor inicial.

**Base Cartográfica Catastral.** - Información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM) detallando la ubicación, georreferenciación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, forma, linderos, y demás atributos físicos existentes.

**Base de Datos Catastral Alfanumérica.** - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de

la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

**Bien inmueble.** – Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

**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.

**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.

**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.

**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 GAD 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 esta en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).

**Datos Básicos Catastrales.** - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo a los componentes: Físico (usos, servicios, construcciones), Jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y económico (avalúos de suelo y de construcciones).

**Informe de Análisis Catastral.** - Es el documento generado por la unidad administrativa con competencia en catastro municipal, en el cual consta el análisis de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, así como parámetros ambientales y sociales del inmueble, el cual dará lugar a los actos administrativos municipales, para efectos de actualización catastral, reclamos tributarios, conflictos de linderos, conflictos de propietarios (Sobreposiciones) entre otros, de acuerdo a las competencias establecidas en las Leyes, Normas y Reglamentos de la República del Ecuador.

**Informe pericial para fines catastrales.** - Es el documento generado por un perito calificado por el Consejo de la Judicatura, en el cual consta el análisis histórico de un predio basado en los movimientos registrales, análisis de colindancia de los predios vecinos al predio objeto de la pericia, registros fotográficos de ubicación, análisis de ortofotos históricas, así como cualquier otro dato relevante para efectos de actualización catastral, reclamos tributarios, conflictos de linderos, conflictos de propietarios (Sobreposiciones) entre otros, cumpliendo con lo establecido en la Norma Técnica Nacional de Catastro, las ordenanzas municipales y leyes conexas.

**Polígono Catastral.** - Se refiere al espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales o urbanos, edificados o sin edificar generalmente demarcado por las características geográficas y geomorfológicas, cerramientos y/o vías públicas.

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

**Predio Urbano.-** Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a un área o porción de terreno, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro del suelo clasificado como urbano que incluye en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, establecido mediante ordenanza por el GAD Municipal del cantón de Montecristi.

**Predio Rural.-** Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a un área o porción de terreno por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicado en el suelo clasificado como rural establecido mediante ordenanza por el GAD Municipal del cantón Montecristi.

**Propietario:** Persona natural o jurídica que posee la titularidad de un bien inmueble mediante título legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad.

**Posesionario:** Persona natural o jurídica que alega el dominio o posesión sobre un bien inmueble que carece o sobre el cual se desconoce que exista un título legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad.

**SIGCAL:** Sistema de Información Geográfica Catastral Local de tipo libre que integra el componente espacial o geográfico y el componente alfanumérico asociado y debidamente relacionado, que será administrado por la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces.

**SIL:** Sistema de Información Local Municipal, el SIL almacenará la información digital que sustentará la actualización y mantenimiento catastral y será administrado por la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces.

**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.

**COOTAD.-** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en el ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, "NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS".

## **Artículo 5. DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.**

- Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano y rural, que consta en la base cartográfica
- Los factores que modifican el valor del suelo en el área urbana y rural
- Valor de las edificaciones urbanas y rurales por tipología, con sus respectivos factores para la valoración de las edificaciones y adicionales constructivos.

## **CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL**

### **SECCIÓN I DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL**

**Artículo 6. OBJETO DEL CATASTRO.-** El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios urbanos y rurales, en una base de datos integral e integrada, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo del territorio. Regula la formación, organización, funcionamiento, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario en el cantón, para brindar información a los propietarios y posesionarios de los predios.

**Artículo 7. DOMINIO O 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.

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

La información que consta en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, solo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

En caso de conflictos entre linderos o entre propietarios de un mismo predio se procederá con lo establecido en la sección tratamiento de conflictos.

**Artículo 8. DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.-** El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el SIGCAL , para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios mediante procesos de actualización masiva, individual y permanente; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos cartográficas y alfanuméricas del Sistema de Información Geográfica Catastral Local SIGCAL.

**Artículo 9. DEL REGISTRO CATASTRAL. -** Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del cantón Montecristi deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo actualizado de los mismos, que se utilizará de manera multifinilaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de captación de

información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral con fines multifinalitarios.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del cantón de Montecristi;  
El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, áreas rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida;
- El plano de cada manzana, que contenga la numeración de cada predio;
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios;

**Artículo 10. INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES.** - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasifican en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio;
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s);
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial;

**Artículo 11. DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL.** - La formación del catastro predial se realizará en atención a:

**a) El catastro de los predios:**

- El catastro del título de dominio de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- Registros de predios que no tengan historia de dominio o tenencia;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
  - Derecho sobre el predio o bien inmueble;
  - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según

levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de modificación).

b) **Planos o registros cartográficos digitales.** - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial);
- Fotografías aéreas, Ortofotos georreferenciadas, restitución cartográfica y demás insumos geográficos (ráster o vector);
- Imágenes de satélite;
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral;

La exactitud posicional para la cartografía digital es:

**a. Planimétrica.** - La precisión de los objetos cartográficos se cuantificará y evaluará mediante el Error Medio Cuadrático (EMC o RMS) este parámetro no deberá superar:

Catastro Urbano: 0.33 metros

Catastro Rural: 2 metros

**b. Altimétrica.** - La precisión altimétrica de los objetos cartográficos no debe ser mayor a 1,5 por la exactitud posicional de la planimetría (metros).

c) **Documentos declarativos de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.**

Con los documentos que diseñe e incorpore la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, los propietarios y poseedores de predios podrán declarar los datos cuantitativos, cualitativos o de valor, que requiera el GAD Montecristi para la actualización de la ficha catastral. Las declaraciones podrán presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD de Montecristi.

La Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

**Artículo 12. DE LA CARTOGRAFÍA CON FINES CATASTRALES.** - A partir de la cartografía con fines catastrales, se construyen los Datos Cartográficos Catastrales; es decir, el componente geográfico que conforma la base de datos

catastral cantonal, a partir de insumos o información cartográfica vectorial y/o ráster para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Inmobiliario Multifinalitario.

Toda la cartografía municipal generada en la municipalidad deberá ser contenida en una base cartográfica única que disponga del Catastro Inmobiliario Multifinalitario y el componente temático (cobertura de servicios, uso de suelo, proyectos, accesibilidad, precios unitarios, capacidad de uso, etc.) a fin de que garantice el uso multifinalitario de la información y respalde sustancialmente la toma de decisiones sobre el territorio obteniendo como resultado su carácter de multifinalitario, para lo cual se dispone que la cartografía municipal existente, generada y actualizada por cualquiera de sus direcciones y empresas adscritas, deberá ser entregada de manera obligatoria a manera de reportes de información digital conforme a lo establecido en la presente ordenanza y lo que determine la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces.

Además, el Catastro Inmobiliario Multifinalitario a través del SIGCAL deberá relacionar la información predial con la información temática existente en los instrumentos de planificación y gestión territorial, como los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) y sobre todo, con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a fin de identificar los conflictos de uso de suelo que eventualmente podrían existir.

**Artículo 13. ADMINISTRACIÓN DE LA BASE CARTOGRÁFICA MUNICIPAL.** Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, administrar, mantener y actualizar una base cartográfica municipal única que disponga del Catastro Inmobiliario Multifinalitario CIM y su componente temático, para lo cual establecerá los controles pertinentes para el acceso a la misma por parte de los funcionarios de las diferentes direcciones municipales o empresas adscritas.

Toda la información cartográfica existente o que se genere en el GAD Municipal del cantón Montecristi y/o en las empresas adscritas deberá ser articulada de forma obligatoria por la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces.

**Artículo 14. DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.**

- Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, administrar, mantener y actualizar el catastro del cantón Montecristi, establecer el avalúo actualizado de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad del inmueble, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y predios, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizado, de forma permanente, el Catastro Inmobiliario Multifinalitario del Cantón Montecristi. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con la información de la propiedad debidamente actualizada.

A la Dirección Financiera, a través de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la respectiva ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, además las bajas de títulos de crédito cuando se requiera hacerlos por disposición de una resolución expedida por la Administración Tributaria Municipal.

A la Dirección Financiera, a través del área de Reclamos, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos tributarios.

A la Dirección de Planificación Territorial o quien haga sus veces, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones; además, comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes los hará de manera permanente a través del Sistema de Información Local Municipal (SIL) administrado por la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, almacenando un repositorio de información digital con los levantamientos planimétricos de las rectificaciones del área de los predios, fraccionamientos, urbanizaciones, permisos de construcción, y proyectos, georreferenciados en coordenadas planas UTM Zona 17S sistema de referencia WGS84.

A la Dirección Municipal de Obras Públicas y a la Coordinación de Proyectos les corresponde reportar de manera permanente a través del Sistema de Información Local Municipal (SIL) administrado por la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras.

A la Dirección de Agua Potable le corresponde reportar de manera permanente el avance del catastro de usuarios para alimentar a la base cartográfica municipal única que contenga el Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM), además de incluir información digital de los levantamientos de las redes de conexión de servicios, agua y alcantarillado, georreferenciadas en coordenadas planas UTM Zona 17S sistema de referencia WGS84. La Dirección de Avalúos y Catastro o

quien haga sus veces determinará las directrices para realizar la actualización de información cartográfica de cobertura de servicios.

Las demás direcciones, departamentos, empresas municipales adscritas, también tienen la obligación de reportar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

**Artículo 15. DE LAS ACTUALIZACIONES Y MODIFICACIONES CATASTRALES.** - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;
- Actualizaciones de datos del avalúo, derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Cuando se requiera actualizar el plano de valores del suelo, en los casos en donde se detecte algún error en su formación que afecten el avalúo de un predio o varios predios dentro de una manzana, el Director de Avalúos y Catastro, o quien haga sus veces, podrá de manera documentada autorizar su actualización.

Cuando la revisión del Plano de Valores del Suelo requiera ser revisado de manera sectorial, porque previo análisis, se haya evidenciado que no se ajusta al valor del mercado actualizado o porque se haya detectado errores en su elaboración, podrá solicitar al Alcalde que a través del Concejo Municipal se apruebe la modificación del valor del suelo en un sector determinado. El Concejo podrá aprobar dicha actualización mediante resolución, de acuerdo a la extensión del territorio en que deba efectuarse la actualización.

Cualquier incremento del avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales en el año del bienio

vigente. Los reclamos que incluya la revisión de años anteriores para la reliquidación de títulos se considerará el bienio vigente.

**Artículo 16. INVENTARIO CATASTRAL.** Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático SIGCAL, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio.

## **SECCIÓN II APLICACIÓN DEL CATASTRO**

**Artículo 17. NOTIFICACIONES GENERALES A LOS CONTRIBUYENTES. –**

La Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, a través de la Dirección de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Montecristi, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio que corresponda, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

**Artículo 18. NOTIFICACIONES ESPECÍFICAS A LOS CONTRIBUYENTES.**

– La Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, podrá notificar a los contribuyentes a las direcciones de correo electrónico registradas en la base de datos del GAD Municipal o a través de la Dirección de Comunicación Municipal, por medio de la prensa o en la página web institucional dentro de los procesos de actualización y/o mantenimiento catastral.

**Artículo 19. DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/O NO TERMINADAS.** - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se determinará en atención a las siguientes situaciones:

- a) **Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa.** - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información;

- b) **Predio sin edificación.** - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y de haberlos, el avalúo de los otros sistemas constructivos adicionales;

**Artículo 20. DEBERES DE LOS NOTARIOS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.** - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta Ordenanza, los directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Montecristi, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- a) Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente presente:
- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal;
  - Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces;
  - Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS)
  - Informe Técnico y de Aprobación de Fraccionamiento, Partición o Subdivisión cuando la transacción es por una parte del predio
  - Levantamiento planimétrico georreferenciado del proyecto de fraccionamiento de la totalidad del predio a fraccionar, evidenciando áreas fraccionadas y remanentes, diseño de vías y áreas verdes.
  - Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

Será responsabilidad del Notario y/o Registrador que la escritura pública se protocolice e inscriba con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

- b) Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán a la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:
- Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior;
  - Particiones entre condóminos;
  - Adjudicaciones por remate y otras causas;
  - Hipotecas que hubieren autorizado.

Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral y lo requerido por la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces.

**Artículo 21. DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES.** - Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados, para lo cual deberá presentar:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón;
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación actualizados.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, fraccionamiento, subdivisión, urbanización, etc., o solicitara la actualización debido a que los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constaran en la cartografía municipal; deberá incluir además los siguientes requisitos:

- Levantamiento planimétrico georreferenciado del proyecto de fraccionamiento de la totalidad del predio a fraccionar, evidenciando áreas fraccionadas y remanentes, diseño de vías y áreas verdes.
- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi;
- Para el caso de fraccionamientos, urbanizaciones, particiones; el archivo presentado en formato dwg deberá contener la división e identificación de los lotes con sus respectivas medidas, las edificaciones, anchos viales, etc. Los lotes deberán graficarse como polígonos cerrados. Contendrá un cuadro de coordenadas, y un cuadro de áreas que considerará el área registral con sus ventas parciales en caso de haberlas.
- Para las urbanizaciones, deberán presentar como requisito adicional el presupuesto de las obras de urbanización y de las edificaciones tipos contempladas en el proyecto.
- Informe de aprobación, memoria técnica, y-o resolución (urbanizaciones) emitido por la Dirección de Planificación Territorial o quien haga sus veces.

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla sean estos cambios en la tenencia del predio, datos de contribuyentes entre otros, la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, actualizará los datos requeridos por el

contribuyente en los plazos establecidos en los procedimientos elaborados para el efecto.

**Artículo 22. ACTUALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES.** - El GAD Municipal del cantón Montecristi podrá efectuar la actualización de construcciones de oficio mediante procesos de actualización masiva, para lo cual podrá utilizar las ortofotos georeferenciada generadas con el dron y cualquier otra herramienta tecnológica que se encuentra a disposición del GAD Municipal. En caso de que el propietario no se encuentre de acuerdo con el área de construcción podrá presentar el respectivo reclamo.

De igual manera podrá efectuarse por declaración del propietario, para lo cual, la persona natural o jurídica titular de un predio deberá adjuntar la siguiente documentación:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón;
- Ficha declarativa de la construcción donde conste:
  - La firma de responsabilidad del propietario.
  - Clave catastral del predio que requiere la actualización.
  - Dimensiones del área de construcción expresada en metros cuadrados (m<sup>2</sup>), en caso de edificaciones dos o más plantas se deberá indicar el área por cada planta.
  - Año de construcción.
- Fotografías del predio que permitan valorar la construcción en formato jpg
  - Fachada principal o frente.
  - Laterales.
  - Acabados interiores de la vivienda donde se observe el piso, cubierta, ventanas, puertas y tumbado.
  - Adicionales constructivos (piscinas, cuarto de bombas, etc)

**Artículo 23. INGRESO DE NUEVOS PREDIOS.** - El GAD Municipal del cantón Montecristi podrá efectuar el ingreso de nuevos predios de oficio mediante procesos de actualización masiva.

De igual manera podrá efectuarse por declaración del propietario, para lo cual, la persona natural o jurídica titular de un predio deberá adjuntar la siguiente documentación:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón;
- Levantamiento planimétrico georeferenciado.

El GAD Municipal del cantón Montecristi dejará constancia de la fecha de ingreso en el catastro municipal, y procederá a la emisión de los cinco últimos años y el

año en curso para la fecha de ingreso por concepto de tributo a los predios urbanos o rurales, siendo la base imponible el avalúo del predio determinado para el bienio en que se realiza el ingreso.

En caso de que, una vez realizado el análisis de la documentación se identifica que la fecha de adquisición del predio es inferior a los 5 últimos años contados a partir de la solicitud, se procederá a realizar la emisión desde la fecha de adquisición del predio de acuerdo a lo descrito en Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.

En el caso de posesionarios en suelo rural deberá presentar lo siguiente:

- Declaración juramentada ante Notario (a) Público; donde se deje constancia:
  - Tiempo, modo y medio de cómo se ha obtenido la posesión en dicho predio.
  - Singularización del bien (medidas y linderos).
  - Que exime al GAD Municipal del cantón Montecristi de toda responsabilidad sobre los datos consignados y de las reclamaciones a terceros sobre esta declaración.
- Fotografías del predio
- Levantamiento planimétrico georeferenciado
- Para los casos en que sobre el predio a actualizar no existan ni cultivos ni vivienda se deberá adjuntar:
  - Declaración juramentada del colindante (propietarios o posesionarios), realizada ante un Notario (a) Público; o Acta de Reunión con los propietarios o posesionarios de los predios colindantes, dejando constancia que no existen discrepancia o conflicto alguno en las medidas declaradas en el levantamiento planimétrico presentado por el solicitante, y que existe la posesión pacífica e ininterrumpida del predio objeto de la solicitud.

El GAD Municipal del cantón Montecristi dejará constancia de la fecha de ingreso en el catastro municipal, para lo cual, se efectuará la liquidación por concepto de los impuestos prediales en el año del bienio vigente.

El levantamiento planimétrico deberá cumplir con las formalidades de presentación establecidas en esta ordenanza.

Para el ingreso de predios por sentencia judicial se adjuntará:

- Sentencia certificada emitida por el juez competente, con la correspondiente razón de estar ejecutoriada.
- Levantamiento planimétrico georeferenciado.

Adicional a ello, para sentencias de reinscripción por mandato judicial deberá adjuntar escritura pública en copias certificadas por la notaría en donde fue emitida, donde conste la razón del Notario respecto a su autenticidad; y, para prescripciones adquisitivas de dominio el respectivo informe pericial.

En caso de conflictos entre linderos o entre propietarios de un mismo predio se procederá con lo establecido en la sección tratamiento de conflictos.

**Artículo 24. DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS.** - Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección UTM 17S, se lo presentará en el formato físico A4 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en formato dwg que deberá ser adjuntado en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Geógrafo, Arquitecto o afines, quienes deberán estar debidamente patentados y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el Titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de fraccionamiento, urbanizaciones, remanentes, excedentes y afectaciones; deberán ser revisados, sellados y aprobados por la dirección correspondiente, previo a ser incorporada a la cartografía del GAD.

Para que un trabajo de levantamiento sea aceptado por el GAD Montecristi, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

**Artículo 25. CERTIFICACIONES DE AVALÚOS.** - La Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, mediante solicitud, para lo cual debe presentar lo siguiente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón;
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita;
- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi;

- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) o Informe Técnico y de Aprobación de Fraccionamiento, Subdivisión o Partición, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial;
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación actualizados;
- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite.

Una vez entregada la documentación completa requerida al contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, entregará la certificación solicitada dentro del término que indique el procedimiento elaborado para el efecto, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, solo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro Catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el Concejo Cantonal Municipal de Montecristi. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo a los procedimientos que regule la normativa vigente.

En el caso de solicitudes de emisión de avalúos donde no es posible identificar la ubicación del predio, la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, evaluará la documentación presentada y mediante informe motivado determinará el avalúo correspondiente considerando el valor del registro histórico que se encuentre en el Sistema Catastral Municipal.

#### **Artículo 26. DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.-**

Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón Montecristi, está obligado a catastrarla en la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, en un plazo no mayor a un (1) mes desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Montecristi.

#### **Artículo 27. DE LOS PERITOS CALIFICADOS POR EL CONSEJO DE LA JUDICATURA Y/O SUPERINTENDENCIA DE BANCOS. -**

Toda persona, natural o jurídica, que actúa como perito calificado en los procesos de análisis

catastral está obligado a obtener la patente municipal y realizar un análisis detallado de los documentos de acuerdo a los contenidos mínimos indicados en la Taxonomía de requisitos conforme a la solicitud efectuada.

**Artículo 28. DE LAS INSPECCIONES.** - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, dentro del término de quince (15) días, contados a partir de la entrega de la documentación.

**Artículo 29. FACULTAD SANCIONADORA DE LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTRO.** - El Director(a) de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, en caso de que los servidores municipales, que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, solicitará a la Máxima Autoridad o a la unidad administrativa correspondiente que se inicie con el procedimiento disciplinario otorgándole el derecho constitucional a la defensa, y de encontrarse la responsabilidad del funcionario aplicar las sanciones respectivas, sin perjuicio de las acciones penales que hubieren.

**Artículo 30. MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR DATOS FALSOS.**  
- Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el GAD Municipal del cantón Montecristi, previo inicio de un expediente administrativo sancionador conforme a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo (COA) otorgándole el derecho constitucional a la defensa, y de encontrarse la responsabilidad del administrado, se le impondrá una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento establecido, sin perjuicio de las acciones legales que pueda solicitar el GAD Municipal del cantón Montecristi a las autoridades correspondientes.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haber sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese término, se recaudará por la vía coactiva.

**Artículo 31. 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 COOTAD y en la Norma Técnica Nacional de Catastro, de manera obligatoria y supletoria.

### **SECCIÓN III TRATAMIENTO DE CONFLICTOS**

**Artículo 32. COMISIÓN TÉCNICA.** – Para el tratamiento de conflictos de linderos o entre propietarios de un mismo predio según lo establecido en la NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS, el GAD Municipal del cantón Montecristi conformará una comisión técnica que estará integrada por:

- Delegado de la máxima autoridad.
- Delegado de los concejales, en este caso, el presidente de la comisión de legalización de bienes mostrencos.
- Procurador Síndico Municipal.
- Director de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces.
- Director de Planificación Territorial o quien haga sus veces.

**Artículo 33. TIPOS DE CONFLICTOS:** Para efectos de esta ordenanza y en concordancia con lo establecido en la normativa vigente existen los siguientes conflictos:

- a) **Conflictos de linderos:** corresponde a los conflictos originados por diferencias entre predios colindantes, los conflictos pueden ser:
  - Entre propietarios.
  - Entre Propietario y posesionario.
  - Entre poseesionarios.
- b) **Conflictos entre propietarios sobre un mismo predio:** corresponde a los conflictos originados por la existencia de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio que se sobreponen parcial o totalmente.
- c) **Conflictos entre poseesionarios sobre un mismo predio:** corresponde a los conflictos generados entre dos o más poseesionarios sobre un predio del que se desconoce la existencia de título inscrito y sobre el cual se alega la posesión o dominio parcial o totalmente.

**Artículo 34. REQUISITOS PARA EL ANÁLISIS DE CONFLICTOS.** – Los propietarios y/o poseesionarios deberán presentar una solicitud a la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, para lo cual se adjuntará lo siguiente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.

En el caso de posesionarios declaración juramentada ante un notario donde se deje constancia;

- Tiempo, modo y medio de cómo se ha obtenido la posesión en dicho predio.
  - Singularización del bien (medidas y linderos).
  - Que exime al GAD Municipal del cantón Montecristi de toda responsabilidad sobre los datos consignados y de las reclamaciones a terceros sobre esta declaración.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación actualizados;
- Levantamiento Planimétrico georreferenciado.
- Copia de títulos pagados, de existir.

**Artículo 35. ANÁLISIS CATASTRAL DE CONFLICTOS.-** Recibida la solicitud del ciudadano, la Dirección de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, procederá a efectuar la verificación de los documentos presentados a fin de determinar la existencia de conflicto para lo cual remitirá el informe técnico correspondiente a la comisión técnica teniendo las siguientes consideraciones:

- 1) Cuando exista un registro predial, catastrado mediante los diferentes medios de capturas de datos a través de los procesos de actualización y mantenimiento catastral y conste dentro del registro: el certificado de historia de dominio del Registro de la Propiedad, el levantamiento planimétrico del predio georreferenciado en el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección UTM Zona 17 Sur, y los títulos emitidos por concepto de tributos a predios urbanos o rurales según su ubicación, y mediante una solicitud otro propietario demuestre mediante un análisis técnico de colindancia y levantamiento planimétrico del predio georreferenciado en el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección UTM Zona 17 Sur, que la ubicación del bien inmueble que se desea catastrar se refiere a la misma ubicación, la Dirección de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces deberá:

**1.1 Realizar un informe de sobreposición total de polígonos,** indicando la procedencia de cada propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, identificando las fechas de inscripción de cada registro, dejando constancia del título más antiguo.

1.1.1 En el caso, que el propietario con el título más antiguo no conste registrado en el catastro, se procederá a crear la clave catastral con su representación geográfica declarada por el propietario mediante el levantamiento planimétrico en el Sistema coordenadas WGS84 proyección UTM Zona 17 Sur, mismo que deberá ser verificado en la ubicación, singularización y autenticidad

del predio por parte del área de catastro, y posteriormente se actualizará la Ficha Predial identificando el conflicto de derecho de dominio o tenencia del bien inmueble, hasta que exista la sentencia judicial ejecutoriada o la resolución administrativa en firme de la autoridad agraria competente, que resuelva el derecho de titularidad que prevalece sobre el bien inmueble.

1.1.2 En el caso que el propietario con el título más antiguo conste registrado en el catastro y exista una solicitud de catastrar un nuevo título de propiedad sobre la misma ubicación geográfica, no se podrá catastrar el nuevo registro, mientras no exista una sentencia judicial ejecutoriada o resolución administrativa en firme de la autoridad agraria competente, que resuelva la titularidad que prevalece sobre el bien inmueble, sin embargo, se dejará constancia del conflicto existente.

1.1.3 En el caso que el propietario con el título más antiguo conste registrado en el catastro y exista una solicitud o mandato judicial de catastrar un nuevo título de propiedad que provenga de una sentencia Judicial ejecutoriada, se deberá catastrar el predio que indique la sentencia ejecutoriada dando cumplimiento a la misma. Si dentro del proceso judicial no fue parte procesal el propietario del predio catastrado, se dejará constancia de la existencia del registro catastral, sin embargo, corresponde al titular de dominio que se considere afectado iniciar el proceso pertinente con la autoridad judicial respecto a la sentencia emitida.

1.1.4 Se entenderá resuelto el conflicto entre propietarios con dos o más títulos de propiedad sobre una misma área geográfica, cuando dentro de un proceso judicial (juicio de nulidad del contrato contenido en la escritura pública de un bien inmueble, juicio reivindicatorio del bien inmueble, juicio de obra nueva u obra vieja en el bien inmueble) en la respectiva sentencia judicial ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, se declare la nulidad del contrato o contratos demandados, la restitución del bien inmueble al legítimo propietario, la suspensión definitiva de la obra nueva u obra vieja, y se reconozca el derecho de dominio que prevalece sobre el bien inmueble en disputa, lo que deberá ser acreditado por la parte interesada con el certificado de historia de dominio otorgado por el registro de la propiedad.

1.1.5 No se calificará como resuelto el conflicto entre propietarios con dos o más títulos de propiedad sobre una misma área geográfica, cuando dentro del proceso judicial (juicio de nulidad del contrato contenido en la escritura pública, juicio reivindicatorio,

juicio de obra nueva u obra vieja) consten los actores de los respectivos juicios descritos en los certificados de historia de dominio del registro de la propiedad objeto de la sobreposición total y exista una sentencia que no resuelva el conflicto, se haya declarado sin lugar la demanda o el archivo del proceso, y no se resuelva la titularidad de dominio que prevalece sobre el predio.

**1.2 Realizar un informe de sobreposición parcial de polígonos,** indicando las diferencias de linderos y medidas entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, registrando el área en disputa en el catastro, hasta que se obtenga la sentencia judicial ejecutoriada o la resolución de la autoridad agraria nacional según corresponda que reconozca los linderos y medidas de los predios colindantes y permita inscribir en el catastro definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.

- 2) Cuando exista un registro predial, catastrado mediante los diferentes medios de capturas de datos a través de los procesos de actualización y mantenimiento catastral y no conste dentro del registro: el certificado de historia de dominio del Registro de la Propiedad, el levantamiento planimétrico del predio georreferenciado en el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección UTM Zona 17 Sur, y mediante una solicitud otro propietario demuestre mediante un análisis técnico de colindancia y levantamiento planimétrico del predio georreferenciado en el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección UTM Zona 17 Sur, que la ubicación del bien inmueble que se desea catastrar se refiere a la misma ubicación, la Dirección de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces deberá:

**2.1 Realizar un informe de la sobreposición de polígonos prediales,** indicando al solicitante la información que consta en el catastro, a fin que se pueda iniciar un proceso de verificación de documentos de dominio del bien inmueble o tenencia del registro catastral y verificación en sitio de: linderos físicos, uso, dominio o propiedad.

2.1.1 En el caso que, dentro del proceso de verificación de documentos el titular que conste en el catastro no tenga un título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, y consten pago realizados por concepto de tributos a predios urbanos o rurales, se dará de baja la clave catastral existente y se procederá a catastrar el nuevo registro de acuerdo a la solicitud presentada con la escritura pública debidamente inscrita en el registro de la propiedad.

2.1.2 En el caso que, dentro del proceso de verificación en sitio se identifique que existen errores de georreferenciación de propiedades

y no conflictos entre propietarios y/o poseedores de predios, se procederá a actualizar correctamente la ubicación de los predios.

- 3) Cuando un propietario que solicita la actualización en el Sistema de Información Geográfico Catastral local municipal SIGCAL mediante análisis técnico de colindancia, levantamiento planimétrico del predio georreferenciado en el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección UTM Zona 17 Sur (declarativo), luego de revisada la documentación presentada y contrastada con la que consten los insumos cartográficos municipales, no sea posible identificar la ubicación del predio en base a planos históricos, descripción de colindantes de los certificados de historia de dominio del Registro de la Propiedad, linderos físicos, la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, podrá solicitar documentación adicional, como: Escritura Pública, Planos Históricos, Informe pericial con análisis detallado de colindancia, que justifique la ubicación del predio.

3.1 Cuando la información adicional suministrada no sea concluyente respecto a la ubicación del predio en base a planos históricos, descripción de colindantes de los certificados de historia de dominio del Registro de la Propiedad, linderos físicos, la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, no podrá emitir un informe de sobreposición total o parcial según sea el caso, quedando a salvo el derecho del propietario recurrir a instancias judiciales correspondientes.

3.2 Cuando la información adicional suministrada sea concluyente respecto a la ubicación del predio en base a planos históricos, descripción de colindantes de los certificados de historia de dominio del Registro de la Propiedad, linderos físicos, la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, emitirá el informe de sobreposición total o parcial según sea el caso, procediendo de acuerdo a los literales 1 y 2 según sea el caso.

- 4) En el caso que se presenten conflictos entre poseedores de predios en la Zona Rural del Cantón Montecristi y no exista documento de tenencia debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces deberá:

4.1 Identificar el predio objeto del reclamo, verificar los títulos emitidos y los pagos que se hubiesen realizado sobre el predio, documentar los cambios que se hayan realizado sobre el predio desde su ingreso hasta la fecha en que se presenta el conflicto entre poseedores.

4.2 Realizar una inspección en sitio para realizar la actualización en lo correspondiente a construcción, coberturas, usos y poder determinar

si existe una posesión pacífica e ininterrumpida, previa notificación a las partes objeto del reclamo.

4.3 Actualizar el catastro conforme al último registro en el que consten títulos emitidos y pagados proveniente del último proceso de actualización masiva del catastro en las zonas rurales, hasta tanto la autoridad agraria otorgue el título de adjudicación de la tierra y este sea protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, y pueda inscribirse definitivamente el propietario del predio en el catastro.

4.4 Los predios objeto del reclamo, que hayan sido actualizado mediante un proceso de actualización a petición ciudadana (declarativa) y se presente un reclamo motivado dentro de los tres primeros años posterior a la emisión de los títulos y luego de realizada la inspección se evidencie un conflicto sobre la posesión del predio, la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, podrá dar la baja del registro, catastrando el predio como contribuyente desconocido hasta tanto exista un documento de tenencia debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad sobre el predio en análisis, pudiendo el titular que constaba en el catastro solicitar un reclamo tributario sobre los pagos realizados.

- 5) En el caso que se presenten conflictos entre predios adjudicados por la autoridad agraria inscritos en el Registro de la Propiedad, la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces deberá:

5.1 Identificar el predio objeto del reclamo, verificar los títulos emitidos y los pagos que se hubiesen realizado sobre el predio, documentar los cambios que se hayan realizado sobre el predio desde su ingreso hasta la fecha en que se presenta el conflicto.

5.2 En el caso que, dentro del proceso de verificación en sitio se identifique que existen errores de georreferenciación (ubicación) de propiedades y no conflictos entre propietarios de predios, se procederá a actualizar correctamente la ubicación de los predios. Si se detectara que la adjudicación corresponde al mismo predio se registrará la novedad en el catastro, se catastrará al título más antiguo y se emitirá el respectivo informe a fin de que los propietarios ingresen la respectiva solicitud para la autoridad agraria nacional.

5.3 La escritura de compraventa con el título más antiguo prevalecerá en el catastro ante las resoluciones de adjudicaciones, se pondrá en conocimiento al propietario de la escritura de compraventa a fin de que inicie el proceso correspondiente ante la autoridad agraria nacional.

5.4 La escritura de adjudicaciones con el título más antiguo prevalecerá ante las escrituras con nuevas adjudicaciones sin perjuicio de que los propietarios/adjudicatarios ingresen la respectiva solicitud para la autoridad agraria nacional.

**Artículo 36. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** - Para la resolución de los conflictos en el ámbito administrativo la comisión técnica convocará a reunión a las partes y procederá conforme a lo establecido en la NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS para lo cual considerará lo siguiente:

En el caso de conflictos de linderos entre propietarios, si se llegara a un acuerdo entre las partes la comisión técnica dispondrá que los titulares de dominio efectúen las respectivas rectificaciones de medidas y linderos en un plazo no mayor a 30 días, caso contrario la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, procederá a registrar el área en disputa en el catastro y toda la documentación presentada por los contribuyentes hasta que se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente, de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los predios que están en conflicto.

En el caso de conflictos de linderos entre propietario y poseionario, si se llegara a un acuerdo entre las partes la comisión técnica dispondrá que los titulares de dominio efectúen las respectivas rectificaciones de medidas y linderos y/o correcciones en los levantamientos planimétricos presentados en un plazo no mayor a 30 días, caso contrario, para este tipo de casos prevalecerá en el catastro el título legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo cual la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, procederá a registrar lo establecido en la Solvencia del Registro de la Propiedad.

En el caso de conflictos de linderos entre poseionarios, si se llegara a un acuerdo entre las partes la comisión técnica dispondrá que los titulares de dominio efectúen las respectivas correcciones en los levantamientos planimétricos presentados en un plazo no mayor a 15 días, y deberán iniciar el proceso correspondiente ante la autoridad municipal en caso de predios urbanos o en su defecto ante la autoridad agraria competente o el ente rector de hábitat y vivienda en caso de predios rurales para el perfeccionamiento de la titularidad de dicho predio; caso contrario la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, procederá a registrar en el caso de un predio urbano a nombre del GAD Municipal del GAD Montecristi, y en el caso de un predio rural a nombre del poseionario que conste en la última actualización masiva.

En el caso de conflictos entre propietario sobre un mismo predio, si se llegara a un acuerdo entre las partes la comisión técnica dispondrá que los titulares de dominio efectúen las acciones correspondiente ante la Notaría y Registro de la Propiedad en un plazo no mayor a 30 días, caso contrario, la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, procederá a registrar en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo hasta que se obtenga la

decisión legal por parte de la autoridad competente respecto al título que prevalece.

En el caso de conflictos entre posesionarios sobre un mismo predio, si se llegara a un acuerdo entre las partes la comisión técnica dispondrá que los titulares de dominio efectúen las respectivas correcciones en los levantamientos planimétricos presentados en un plazo no mayor a 15 días, y deberán iniciar el proceso correspondiente ante la autoridad municipal en caso de predios urbanos o en su defecto ante la autoridad agraria competente o el ente rector de hábitat y vivienda en caso de predios rurales para el perfeccionamiento de la titularidad de dicho predio; caso contrario la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, procederá a registrar en el catastro al posesionario que posea el título de pago más antiguo o que conste en la última actualización masiva o hasta que el o los posesionarios presenten el título legalmente inscrito.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD**

##### **SECCIÓN I**

##### **DE LAS RESPONSABILIDADES**

**Artículo 37. DE LOS PROPIETARIOS.-** Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón Montecristi, está obligada a registrarlos en la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Montecristi y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

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.

##### **SECCIÓN II**

##### **DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA**

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

- Identificación predial
- Régimen de tenencia

- Ubicación del Predio
- Titular del dominio
- Situación Legal
- Ocupantes del predio
- Descripción física
- Infraestructura y servicios en el lote
- Datos socioeconómicos y demográficos del componente familiar
- Uso del predio
- Medidas y linderos
- Datos de Copropiedad
- Ubicación cartográfica y fotografía frontal
- Restricciones
- Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedara más de la mitad del valor de la propiedad.

**Artículo 39. AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA.** - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) Los factores que modifican el valor unitario del suelo;
- c) El avalúo de las edificaciones por piso/bloque que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;
- d) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- e) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza.

**Artículo 40. AVALÚO DEL TERRENO.** - Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos expresados en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor del suelo será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

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

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor del suelo, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

**Artículo 41. VALOR UNITARIO BASE.** El Valor Unitario Base (VUB) se refiere a aquel valor que conste en el plano de valores dentro de una zona o sector homogéneo. (Ver Anexo 1)

El VUB del suelo se referirá siempre al Avalúo por metro cuadrado de terrenos que guarden condiciones ideales respecto de su potencial de máxima atracción frente a la demanda, tomando en cuenta el contexto socio espacial en el que se ubique dicho terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo podrá ser actualizado de acuerdo al costo de las obras de urbanización que conste en el presupuesto presentado por el propietario o promotor. Esta actualización será efectuada por la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces.

**Artículo 42. FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR UNITARIO BASE.** Los predios se diferencian entre sí por sus características intrínsecas, es así que

existen algunos factores que incrementan o disminuyen el valor unitario base establecido en el plano de valores del suelo.

De acuerdo al modelo de valoración del GAD Municipal del cantón Montecristi los factores a aplicarse son los siguientes:

a) Factor tamaño del predio:

| SUPERFICIE                       | FACTOR |
|----------------------------------|--------|
| Menor o igual 150 m <sup>2</sup> | 0.90   |
| 151-200m <sup>2</sup>            | 0.95   |
| 201 a 1200 m <sup>2</sup>        | 1.00   |
| 1201 a 2500 m <sup>2</sup>       | 0.95   |
| 2501 a 5000 m <sup>2</sup>       | 0.90   |
| 5001 a 10000 m <sup>2</sup>      | 0.60   |
| 10001-20000 m <sup>2</sup>       | 0.50   |
| Mayor a 20000 m <sup>2</sup>     | 0.40   |

b) Factor por topografía:

| TOPOGRAFÍA             | FACTOR |
|------------------------|--------|
| Plano                  | 1.00   |
| Accidentado            | 0.90   |
| Sobre Nivel de la vía  | 0.85   |
| Escarpado hacia arriba | 0.85   |
| Bajo Nivel de la vía   | 0.80   |
| Escarpado hacia abajo  | 0.80   |
| Montañoso              | 0.70   |

c) Factor de localización en la manzana.

| LOCALIZACIÓN               | FACTOR |
|----------------------------|--------|
| Manzanero                  | 1.10   |
| Esquinero                  | 1.05   |
| Medianero                  | 1.00   |
| En Pasaje/Callejón         | 0.95   |
| Interior sin acceso propio | 0.70   |

d) Factor de proporcionalidad geométrica

Fórmula:

$$F_{pg} = \sqrt{(F/P) k}$$

En donde,

*Fpg: Factor proporcionalidad geométrica*

*F: Medida del frente del predio en estudio.*

*P: Medida de la profundidad del predio.*

*K: Coeficiente igual a 2.5*

El resultado de este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.70. No será aplicable cuando el frente del predio sea mayor a 10 m., ni cuando la relación entre el frente y fondo del predio sea menor a 2.5 veces; en estos casos el factor será 1.

e) Factor forma

Fórmula:

$$Ff = La/Ar$$

En donde

*Ff = Factor Forma*

*La = Número de lados*

*Ar = Número de ángulos rectos*

Si Ff es igual a 1,  $Ff=1$

Si Ff es mayor a 1 y menor igual a 2, entonces  $Ff = 0.90$

Si Ff es mayor a 2, entonces  $Ff = 0.80$

El resultado de este factor no será menor de 0.80

- f) Factor de servidumbre: Se aplicará a aquellos predios que tiene afectación por franjas de servidumbre de los canales y líneas de alta tensión.

| SERVIDUMBRE                                          | FACTOR |
|------------------------------------------------------|--------|
| Sin afectación                                       | 1.00   |
| Franjas inciden hasta el 10% del predio              | 0.90   |
| Franjas inciden hasta el 10.01% al 50.00% del predio | 0.70   |
| Franjas inciden a partir del 51%                     | 0.60   |

- g) Accesibilidad a infraestructura: Este factor considera la disponibilidad de servicios de un predio tales como Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Energía Eléctrica, Recolección de Basura, Transporte Público.

| SERVICIOS | FACTOR |
|-----------|--------|
| No tiene  | 0.70   |

|                   |      |
|-------------------|------|
| Tiene 1 servicio  | 0.90 |
| Tiene 2 servicios | 0.96 |
| Tiene 3 servicios | 1.00 |
| Tiene 4 servicios | 1.05 |
| Tiene 5 servicios | 1.10 |

**Artículo 43. VALORACIÓN DEL SUELO URBANO.** El avalúo del suelo urbano está determinado por el valor base del suelo que se encuentra en el plano de valores, y los factores de modificación del valor del suelo, mismo que se expresa en la siguiente fórmula matemática:

Fórmula:

$$As = At \times VUB \times Fm$$

En donde,

*As = Avalúo del Suelo*

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

*VUB= Valor unitario base del terreno contemplado en el Plano de Valores del Suelo*

*Fm = Multiplicación de los factores de modificación del valor del suelo. Este factor no podrá ser menor a 0.40*

**Artículo 44. FACTOR DE ACTUALIZACIÓN.** Para los casos de actualización de avalúos en transacciones que se declaren a través de transferencias de dominio perfeccionadas o el que se establezca de forma declarativa por parte de los propietarios de los predios, podrá actualizarse el avalúo del predio, entre 70% al 100% del avalúo declarado, siempre y cuando que el resultado no sea menor al avalúo del catastro vigente. Este porcentaje será determinado por la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces.

Para poder solicitar una actualización del avalúo, los propietarios de bienes inmuebles presentarán la escritura de transferencia de dominio debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad donde conste el valor del predio, o podrán presentar el avalúo declarativo mediante Informe elaborado por un perito calificado por el Consejo de la Judicatura o de la Superintendencia de Bancos.

**Artículo 45. AVALÚO DE EDIFICACIONES-** Se establece el avalúo 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, donde constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignan los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

### **Cálculo del avalúo de las edificaciones**

#### **Método de Reposición**

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción indicados en las tipologías definidas: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas; acabados; e instalaciones, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>).

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:

Fórmula:

$$V_{cons} = V_{tip} \times (0.70 + Fac)$$

Dónde:

$V_{cons}$  = Valor actualizado de la construcción

$V_{tip}$  = Precio de los materiales de la estructura por tipología, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$Fac$  = Factor de acabados

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 la siguiente ecuación:

Fórmula:

$$AE = (Ae \times PUBe \times (0.70 + Fac) \times Fuso \times Fd \times Fes \times Fet) + VA + IE$$

En dónde:

$AE$  = Avalúo de la edificación

$Ae$  = Área de la edificación, en m<sup>2</sup>

$PUBe$  = Precio unitario base de la Estructura por tipología

*Fac = Factor por tipo de acabados*

*Fuso = Factor por uso de la edificación*

*Fd = Factor de depreciación (edad de la construcción)*

*Fes = Factor del estado de conservación*

*Fet = Factor por etapa de la construcción*

*VA = Suma de valores por obras complementarias o adicionales*

*IE = Suma de valores por instalaciones especiales*

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared, cubierta, acabados e instalaciones, se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes y las respectivas tipologías constructivas:

| PRECIO UNITARIO (USD \$/M2) DE ESTRUCTURA POR TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN |                                                              |             |             |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------------|
| TIPOLOGÍAS                                                              | DESCRIPCIÓN                                                  | 1-2 PLANTAS | 3-5 PLANTAS | MÁS DE 5 PLANTAS |
| T1                                                                      | Pilotes                                                      | 519.00      | 600.00      | 656.00           |
| T2                                                                      | Hormigón Armado                                              | 350.00      | 375.00      | 583.00           |
| T3                                                                      | Acero, Metálica, Aluminio                                    | 340.00      | 362.00      | 372.00           |
| T4                                                                      | Ladrillo, Bloque cruzado, Tapiales, Tapiales y Adobe, Piedra | 149.00      | 159.00      | 169.00           |
| T5                                                                      | Mixto (Metal/Hormigón)<br>Mixto (madera, Hormigón)           | 210.00      | 236.00      | 261.00           |
| T6                                                                      | Madera Fina                                                  | 200.00      | 229.00      | 275.00           |
| T7                                                                      | Madera Común                                                 | 150.00      | 176.00      | 186.00           |
| T8                                                                      | Otro (Caña)                                                  | 62.00       | 78.00       | 80.00            |

El detalle de las tipologías se describe en el Anexo 2.

#### **Factor Acabados – Fac**

| TIPO DE ACABADO    | FACTOR |
|--------------------|--------|
| Lujo               | 1.25   |
| Bueno              | 1.00   |
| Económico          | 0.80   |
| Básico Tradicional | 0.40   |

|          |   |
|----------|---|
| No tiene | - |
|----------|---|

El tipo de acabado se definirá por la suma de sus numerales índices que corresponden a cada material de la siguiente manera:

| TIPO DE ACABADO    | RANGO                           |
|--------------------|---------------------------------|
| Lujo               | Mayor a 26                      |
| Bueno              | Mayor a 19 y menor o igual a 26 |
| Económico          | Mayor a 13 y menor o igual a 19 |
| Básico Tradicional | Menor o igual 13                |

Los pesos de cada material se describen en el Anexo 3.

#### **Factor Estado de Conservación - Fes**

| ESTADO DE CONSERVACIÓN | FACTOR |
|------------------------|--------|
| Excelente              | 1.15   |
| Muy Bueno              | 1.05   |
| Bueno                  | 1.00   |
| Regular                | 0.85   |
| Malo                   | 0.45   |
| En ruinas              | 0.35   |

Se considerará estado de conservación como Muy Bueno cuando la edificación tenga hasta 2 años de edad.

#### **Factor de Depreciación- Fd**

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 aplicará la siguiente fórmula:

$$Fd = 1 - [(E/Vt) + (E/Vt)^2] \times 0.50$$

Dónde:

*Fd* = Factor depreciación

*E* = Edad de la estructura

*Vt* = Vida útil del material predominante de la estructura

**Vida útil de las edificaciones por tipología y valor residual - Vr**

A partir del costo de reposición las edificaciones por su desgaste por el paso del tiempo de su vida útil, rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil. Toda edificación será valorada al menos con su valor residual cuando cumpla su vida útil, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBe] \times Pr$$

*Vr= Valor Residual*

*A= Área edificada*

*PUBe= Precio unitario base de la edificación*

*Pr= Porcentaje residual*

| VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGÍA |                                                             |           |            |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| TIPOLOGÍAS                               | ESTRUCTURA                                                  | VIDA ÚTIL | % RESIDUAL |
| T1                                       | Pilotaje                                                    | 70        | 10         |
| T2                                       | Hormigón Armado                                             | 70        | 10         |
| T3                                       | Acero/Hierro<br>(Cercha, metal)                             | 60        | 10         |
| T4                                       | Ladrillo/Bloque-<br>Tapial-<br>Adobe/Piedra(soport<br>ante) | 50        | 8          |
| T5                                       | Mixto (madera,<br>Hormigón)<br>Mixto<br>(Metal/Hormigón)    | 60        | 10         |
| T6                                       | Madera Tratada                                              | 50        | 10         |
| T7                                       | Madera sin tratar                                           | 30        | 5          |
| T8                                       | Otro (Caña)                                                 | 20        | 5          |

**Factor Uso - Fus**

| USO          | DESCRIPCIÓN                       | FACTOR |
|--------------|-----------------------------------|--------|
| SIN USO      | NINGUNO                           | 1.00   |
| HABITACIONAL | BATERÍA SANITARIA                 | 1.00   |
|              | BODEGA RESIDENCIAL                |        |
|              | CASA                              |        |
|              | CASA BARRIAL                      |        |
|              | CIRC PEAT                         |        |
|              | CUB,HALL,CORRED,GRAD              |        |
|              | CIRCULACIÓN VEHICULAR<br>CUBIERTA |        |
|              | DEPARTAMENTO                      |        |

| USO        | DESCRIPCIÓN                       | FACTOR |
|------------|-----------------------------------|--------|
|            | GARITA GUARDIANIA                 |        |
|            | LAVANDERÍA EDIFICIO               |        |
|            | MEZZANINE                         |        |
|            | PARQUEADERO EDIFICIO              |        |
|            | PATIO/JARDÍN                      |        |
|            | PORCHE                            |        |
|            | BALCÓN/TERRAZA                    |        |
|            | TANQUE DE AGUA/CISTERNA           |        |
|            | CUARTO DE MÁQUINAS/BASURA         |        |
| COMERCIAL  | ALMACÉN/COMERCIO<br>MENOR/LOCAL   | 1.00   |
|            | RESTAURANTE/BAR                   | 1.25   |
|            | CENTRO COMERCIAL                  |        |
|            | COMERCIO ESPECIALIZADO            |        |
|            | GASOLINERÍA Y AFINES              |        |
|            | LAVADORA DE AUTOS                 |        |
|            | MERCADO                           |        |
|            | PLAZA COMERCIAL                   |        |
| OTROS      | LAVANDERÍA DE ROPA                | 1.00   |
|            | RADIO                             |        |
|            | TALLER DE MECÁNICA<br>AUTOMOTRIZ  |        |
|            | TALLER DE METAL MECÁNICA          |        |
|            | TELEVISORA                        |        |
|            | CENTROS DE TOLERANCIA             |        |
| RECREACIÓN | ESCENARIO DEPORTIVO<br>CUBIERTO   | 1.20   |
|            | ESCENARIOS DEPORTIVOS<br>ABIERTOS | 1.10   |
|            | PISCINA CUBIERTA                  | 1.20   |
|            | PISCINA DESCUBIERTA               | 1.10   |
|            | CANCHAS DE ARCILLA                | 1.00   |
|            | CANCHAS DE CÉSPED<br>SINTÉTICO    |        |
|            | CANCHAS ENCEMENTADAS              |        |
|            | CANCHAS ENGRAMADAS                |        |
|            | BAÑOS<br>SAUNA/HIDROMASAJE/SPA    |        |
|            | GIMNASIO                          | 1.10   |
|            | DISCOTECA/KARAOKE/PEÑAS           |        |
|            | FUENTE DE AGUA/ESPEJO DE<br>AGUA  | 1.00   |
|            | MIRADOR                           |        |

| USO                     | DESCRIPCIÓN                                | FACTOR |
|-------------------------|--------------------------------------------|--------|
|                         | SALA COMUNAL/JUEGOS                        |        |
| AGROPECUARIO            | CABALLERIZA/ESTABLO                        | 0.40   |
|                         | GALPONES DE AVES                           |        |
|                         | BODEGA/ALMACENAMIENTO                      |        |
|                         | SALA POST COSECHA                          |        |
|                         | SALA DE MAQUINAS                           |        |
|                         | INVERNADERO                                |        |
| CULTO RELIGIOSO         | CONVENTO                                   | 1.20   |
|                         | IGLESIA/CAPILLA                            |        |
| EDUCATIVO               | AULA                                       | 1.00   |
|                         | CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA                 |        |
|                         | CENTRO DE EDUCACION INICIAL                |        |
|                         | COLEGIO/BACHILLERATO                       |        |
|                         | UNIVERSIDAD/INSTITUTO SUPERIOR Y SIMILARES |        |
| CULTURA                 | CENTRO CULTURAL                            | 1.00   |
|                         | MUSEO                                      | 1.10   |
|                         | AUDITORIOS                                 | 1.00   |
| FINANCIERAS             | BANCO/FINANCIERA                           | 1.30   |
| HOSPEDAJE               | HOSTAL                                     | 1.15   |
|                         | HOSTERÍA                                   |        |
|                         | HOTEL                                      |        |
|                         | MOTEL                                      |        |
| INDUSTRIAL              | BODEGA COMERCIAL/INDUSTRIAL                | 1.15   |
|                         | GALPÓN                                     |        |
|                         | NAVE INDUSTRIAL                            |        |
|                         | SILOS                                      |        |
| OFICINAS ADMINISTRACION | OFICINA PRIVADA                            | 1.25   |
|                         | OFICINA PUBLICA                            |        |
| PATIOS Y PARQUEADEROS   | PARQUEADERO CUBIERTO                       | 0.60   |
|                         | PARQUEADERO DESCUBIERTO                    |        |
| SALUD                   | SUBCENTRO DE SALUD                         | 1.15   |
|                         | CENTRO DE REHABILITACIÓN                   |        |
|                         | CLÍNICAS/HOSPITALES                        |        |
|                         | LABORATORIOS                               |        |
|                         | CONSULTORIOS                               |        |
| BIENESTAR SOCIAL        | CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL                | 1.15   |
| SEGURIDAD               | ESTACIONES DE CUERPO DE BOMBEROS           | 1.15   |

| USO                | DESCRIPCIÓN                 | FACTOR |
|--------------------|-----------------------------|--------|
|                    | UNIDAD POLICIAL COMUNITARIA |        |
| SERVICIO FUNERARIO | CEMENTERIO                  | 1.10   |
|                    | FUNERARIAS                  |        |
| INFRAESTRUCTURA    | SUBESTACIONES ELÉCTRICAS    | 1.10   |

Cuando exista más de un uso, se aplicará como factor la media aritmética de dichos valores.

**Factor de etapa de construcción –Fet**

| ETAPA DE LA EDIFICACIÓN | FACTOR |
|-------------------------|--------|
| Terminada               | 1.00   |
| En acabados             | 0.85   |
| En estructura           | 0.50   |
| En Proyecto             | -      |

Los bloques constructivos ingresados en etapa de construcción “en proyecto” no se calculará el avalúo.

**Precios unitarios base para adicionales constructivos e instalaciones especiales.**

El valor de los adicionales constructivos y de las instalaciones especiales estará definido de acuerdo a los datos de la ficha catastral, mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro.

Cuando se requiera avaluar un elemento adicional constructivo o instalación especial, que por sus características no conste en las tablas que contiene la presente Ordenanza, en el sistema catastral informático constará un campo que permita ingresar/adicionar el valor unitario que corresponda. Para esto se sustentará el valor de dicho elemento y se solicitará al área de Desarrollo de Tecnología que lo incluya en la tabla de valoración de la base de datos.

Para determinar el factor de depreciación en los adicionales se utilizará la misma fórmula aplicada a las edificaciones.

| TIPO DE ADICIONAL                                                 | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VIDA ÚTIL | VALOR RESIDUAL |
|-------------------------------------------------------------------|--------|----------------|-----------|----------------|
| Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A. sobre terraza | m2     | 60.00          | 50        | 10%            |

| TIPO DE ADICIONAL                                                      | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VIDA ÚTIL | VALOR RESIDUAL |
|------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|-----------|----------------|
| Cubierta de estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza | m2     | 55.00          | 50        | 10%            |
| Cubierta estructura madera sobre terraza                               | m2     | 20.00          | 50        | 10%            |
| Cubierta hasta los 5m en suelo                                         | m2     | 264.63         | 50        | 10%            |
| Cubierta hasta 9 metros en suelo                                       | m2     | 320.99         | 50        | 10%            |
| Cubierta mayor a 9 m en suelo                                          | m2     | 377.05         | 50        | 10%            |
| Muro/Cerramiento hormigón Armado                                       | m3     | 473.71         | 50        | 10%            |
| Muro/Cerramiento hormigón ciclópeo                                     | m3     | 145.69         | 40        | 10%            |
| Cerramiento de Piedra                                                  | m2     | 99.31          | 40        | 10%            |
| Cerramiento de bloque/ladrillo enlucido                                | m2     | 67.03          | 20        | 10%            |
| Cerramiento de ladrillo/ladrillo enlucido y pintado                    | m2     | 112.48         | 20        | 10%            |
| Cerramiento de adobe                                                   | m2     | 11.49          | 10        | 10%            |
| Cerramiento de malla sobre mampostería                                 | m2     | 30.80          | 10        | 10%            |
| Cerramiento de Hierro sobre mampostería                                | m2     | 115.07         | 20        | 10%            |
| Cerramiento de hierro                                                  | m2     | 135.82         | 30        | 10%            |
| Cerramiento de caña                                                    | m2     | 36.09          | 3         | 10%            |
| Cerramiento de malla                                                   | m2     | 18.98          | 10        | 10%            |
| Cerramiento de alambre de púa                                          | m2     | 3.85           | 5         | 10%            |
| Cerramiento cerco vivo                                                 | m2     | 16.61          | 5         | 10%            |
| Muro de gaviones con malla                                             | m3     | 69.39          | 40        | 10%            |
| Generador 5KA                                                          | Unidad | 1723.36        | 10        | 10%            |
| Sistema de Climatización                                               | Unidad | 1323.01        | 10        | 10%            |
| Sistema de gas centralizado                                            | Unidad | 290.33         | 10        | 10%            |
| Sistema de vigilancia tipo domo                                        | Unidad | 1038.90        | 10        | 10%            |
| Ascensor por parada o piso                                             | Unidad | 18250.66       | 15        | 10%            |
| Servidor de comunicación                                               | Unidad | 5084.68        | 10        | 10%            |
| Sistema Música Ambiental                                               | Punto  | 58.03          | 10        | 10%            |
| Sistema de iluminación                                                 | Unidad | 5084.68        | 10        | 10%            |
| Cisterna                                                               | m2     | 389.10         | 40        | 10%            |
| Piscina                                                                | m2     | 413.56         | 15        | 10%            |
| Reservorio                                                             | Unidad | 600.00         | 40        | 10%            |
| Cancha encementada uso múltiple                                        | m2     | 9.62           | 20        | 10%            |

| TIPO DE ADICIONAL                | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VIDA ÚTIL | VALOR RESIDUAL |
|----------------------------------|--------|----------------|-----------|----------------|
| Cancha Césped Sintético          | m2     | 29.92          | 3         | 10%            |
| Cancha Césped Natural            | m2     | 5.00           | 5         | 10%            |
| Adoquín de hormigón y ornamental | m2     | 26.00          | 20        | 10%            |
| Bancas metálicas                 | unidad | 125.00         | 15        | 10%            |
| Pérgolas                         | m2     | 80.00          | 15        | 10%            |
| Pileta (espejo de agua)          | m2     | 675.00         | 15        | 10%            |
| Juego infantil                   | unidad | 6.600.00       | 15        | 10%            |
| Establo Ganado Mayor             | m2     | 116.00         | 20        | 10%            |
| Sala de ordeño                   | m2     | 100.00         | 20        | 10%            |
| Galpón Avícola                   | m2     | 80.00          | 20        | 10%            |
| Piscinas (piscícolas)            | m2     | 12.00          | 20        | 10%            |
| Estanque o reservorio            | m2     | 21.00          | 20        | 10%            |
| Tendales                         | m2     | 34.00          | 10        | 5%             |

### SECCIÓN III

#### DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LAS PROPIEDADES RURALES

**Artículo 46. METODOLOGÍA Y DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL.** Para la determinación del avalúo de la propiedad de los predios rurales, tiene como base la metodología utilizada por el MAG con algunos ajustes efectuados conforme a las características y dinámica existente en el suelo rural en el cantón Montecristi

Los elementos actualizables para el presente bienio que permite la valoración masiva de los predios rurales, son:

- Plano de valor del suelo que incluye las Zonas Agroeconómicas
- Factores que modifican el valor del suelo
- Tipologías de edificación
- Factores que modifican el valor de la edificación
- Adicionales constructivos

**Artículo 47. DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES.** - 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.

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.

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 América por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas, y plano de valor del suelo.

**Artículo 48. VALOR DE ZONA AGROECONÓMICA.** El Valor de Zona Agroeconómica (VZA) se refiere a aquel valor que conste en el plano de valores dentro de una zona homogénea (Ver Anexo 4)

**Artículo 49. FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR ZONA AGROECONÓMICA.-** Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen los siguientes factores:

**a) Factor de riego:**

| TIPO       | FACTOR |
|------------|--------|
| PERMANENTE | 1.20   |
| OCASIONAL  | 1.10   |
| NO TIENE   | 1.00   |
| NO APLICA  | 1.00   |

**b) Factores de pendiente:**

| TIPO       | FACTOR |
|------------|--------|
| PLANA      | 1,00   |
| SUAVE      | 0.95   |
| MEDIA      | 0.90   |
| FUERTE     | 0.80   |
| MUY FUERTE | 0.75   |
| ESCARPADA  | 0.75   |
| ABRUPTA    | 0.70   |

**c) Factor de edad de la plantación:**

| EDAD DE LA PLANTACIÓN | FACTOR |
|-----------------------|--------|
| PLENA PRODUCCIÓN      | 1.00   |
| EN DESARROLLO         | 0.90   |
| FIN DE PRODUCCIÓN     | 0.85   |
| NO APLICA             | 1.00   |

**d) Factor de accesibilidad**

| TIPO                  | FACTOR |
|-----------------------|--------|
| Vías de primer orden  | 1,10   |
| Vías de segundo orden | 1,05   |
| Vías de tercer orden  | 1,00   |
| Caminos públicos      | 0,85   |
| Camino de herradura   | 0,70   |
| Servidumbres          | 0,60   |

**e) Factor de diversificación:**

| CALIFICACIÓN | FACTOR |
|--------------|--------|
| Mérito       | 1.50   |
| Normal       | 1.00   |
| Demérito     | 0.50   |

**f) Factor de tecnificación de cultivos**

| TECNIFICACIÓN  | FACTOR |
|----------------|--------|
| Tecnificado    | 1.30   |
| No tecnificado | 1.00   |

**g) Factor de cobertura (agregaciones)**

| AGREGACIONES                 | FACTOR |
|------------------------------|--------|
| Arroz                        | 1.25   |
| Banano                       | 1.25   |
| Frutales permanentes         | 1.25   |
| Forestal maderable           | 1.25   |
| Cultivos de ciclo corto      | 1.00   |
| Pastos                       | 0.95   |
| Forestal no comercial        | 0.90   |
| Otras coberturas             | 0.90   |
| Pastos Naturales             | 0.80   |
| Sin cobertura Vegetal/Maleza | 0.70   |

**Artículo 50. VALORACIÓN DEL SUELO RURAL.** El avalúo del suelo rural está determinado por el valor de la VZA que se encuentra en el plano de valores, y los factores de modificación del valor del suelo, mismo que se expresa en la siguiente fórmula matemática:

Fórmula:

$$As = At \times VZA \times Fm$$

En donde,

*As = Avalúo del Suelo*

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

*VZA= Valor de la zona agroeconómica contemplada en el Plano de Valores del Suelo*

*Fm = Multiplicación de los factores de modificación del valor del suelo. Este factor no podrá ser menor a 0.40*

**Artículo 51. AVALÚO DE EDIFICACIONES.** - Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, donde constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignan los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

### **Cálculo del avalúo de las edificaciones**

#### **Método de Reposición**

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción indicados en las topologías definidas: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas; acabados; e instalaciones, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>).

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:

Fórmula:

$$V_{cons} = V_{tip} \times (0.70 + Fac)$$

Dónde:

*V<sub>cons</sub> = Valor actualizado de la construcción*

$V_{tip}$  = Precio de los materiales de la estructura por tipología, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$Fac$  = Factor de acabados

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 la siguiente ecuación:

Fórmula:

$$AE = (Ae \times PUBe \times (0.70 + Fac) \times Fuso \times Fd \times Fes \times Fet) + VA + IE$$

En dónde:

$AE$  = Avalúo de la edificación

$Ae$  = Área de la edificación, en m<sup>2</sup>

$PUBe$  = Precio unitario base de la Estructura por tipología

$Fac$  = Factor por tipo de acabados

$Fuso$  = Factor por uso de la edificación

$Fd$  = Factor de depreciación (edad de la construcción)

$Fes$  = Factor del estado de conservación

$Fet$  = Factor por etapa de la construcción

$VA$  = Suma de valores por obras complementarias o adicionales

$IE$  = Suma de valores por instalaciones especiales

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared, cubierta, acabados e instalaciones, se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes y las respectivas tipologías constructivas.

| PRECIO UNITARIO (USD \$/M2) DE ESTRUCTURA POR TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN |                                                              |             |             |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------------|
| TIPOLOGÍAS                                                              | DESCRIPCIÓN                                                  | 1-2 PLANTAS | 3-5 PLANTAS | MÁS DE 5 PLANTAS |
| T1                                                                      | Pilotes                                                      | 519.00      | 600.00      | 656.00           |
| T2                                                                      | Hormigón Armado                                              | 350.00      | 375.00      | 583.00           |
| T3                                                                      | Acero, Metálica, Aluminio                                    | 340.00      | 362.00      | 372.00           |
| T4                                                                      | Ladrillo, Bloque cruzado, Tapiales, Tapiales y Adobe, Piedra | 149.00      | 159.00      | 169.00           |

|    |                                                       |        |        |        |
|----|-------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| T5 | Mixto (Metal/Hormigón)<br>Mixto (madera,<br>Hormigón) | 210.00 | 236.00 | 261.00 |
| T6 | Madera Fina                                           | 200.00 | 229.00 | 275.00 |
| T7 | Madera Común                                          | 150.00 | 176.00 | 186.00 |
| T8 | Otro (Caña)                                           | 62.00  | 78.00  | 80.00  |

El detalle de las tipologías se describe en el Anexo 2.

### **Factor Acabados – Fac**

| TIPO DE ACABADO    | FACTOR |
|--------------------|--------|
| Lujo               | 1.25   |
| Bueno              | 1.00   |
| Económico          | 0.80   |
| Básico Tradicional | 0.40   |
| No tiene           | -      |

El tipo de acabado se definirá por la suma de sus numerales índices que corresponden a cada material de la siguiente manera:

| TIPO DE ACABADO    | RANGO                           |
|--------------------|---------------------------------|
| Lujo               | Mayor a 26                      |
| Bueno              | Mayor a 19 y menor o igual a 26 |
| Económico          | Mayor a 13 y menor o igual a 19 |
| Básico Tradicional | Menor o igual 13                |

Los pesos de cada material se describen en el Anexo 3.

### **Factor Estado de Conservación - Fes**

| ESTADO DE CONSERVACIÓN | FACTOR |
|------------------------|--------|
| Excelente              | 1.15   |
| Muy Bueno              | 1.05   |
| Bueno                  | 1.00   |
| Regular                | 0.85   |
| Malo                   | 0.45   |
| En ruinas              | 0.35   |

Se considerará estado de conservación como Muy Bueno cuando la edificación tenga hasta 2 años de edad.

**Factor de Depreciación- Fd**

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 aplicará la siguiente fórmula:

$$Fd = 1 - [(E/Vt) + (E/Vt)^2] \times 0.50$$

Dónde:

*Fd = Factor depreciación*

*E = Edad de la estructura*

*Vt = Vida útil del material predominante de la estructura*

**Vida útil de las edificaciones por tipología y valor residual - Vr**

A partir del costo de reposición las edificaciones por su desgaste por el paso del tiempo de su vida útil, rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil. Toda edificación será valorada al menos con su valor residual cuando cumpla su vida útil, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBe] \times Pr$$

*Vr= Valor Residual*

*A= Área edificada*

*PUBe= Precio unitario base de la edificación*

*Pr= Porcentaje residual*

| VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGÍA |                                                    |           |               |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------|---------------|
| TIPOLOGÍA<br>S                           | ESTRUCTURA                                         | VIDA ÚTIL | %<br>RESIDUAL |
| T1                                       | Pilotaje                                           | 70        | 10            |
| T2                                       | Hormigón Armado                                    | 70        | 10            |
| T3                                       | Acero/Hierro (Cercha, metal)                       | 60        | 10            |
| T4                                       | Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra(soportante)    | 50        | 8             |
| T5                                       | Mixto (madera, Hormigón)<br>Mixto (Metal/Hormigón) | 60        | 10            |
| T6                                       | Madera Tratada                                     | 50        | 10            |
| T7                                       | Madera sin tratar                                  | 30        | 5             |

|    |             |    |   |
|----|-------------|----|---|
| T8 | Otro (Caña) | 20 | 5 |
|----|-------------|----|---|

**Factor de Uso**

| USO          | DESCRIPCIÓN                   | FACTOR |
|--------------|-------------------------------|--------|
| SIN USO      | NINGUNO                       | 1.00   |
| HABITACIONAL | BATERÍA SANITARIA             | 1.00   |
|              | BODEGA RESIDENCIAL            |        |
|              | CASA                          |        |
|              | CASA BARRIAL                  |        |
|              | CIRC PEAT                     |        |
|              | CUB,HALL,CORRED,GRAD          |        |
|              | CIRCULACIÓN VEHICULAR         |        |
|              | CUBIERTA                      |        |
|              | DEPARTAMENTO                  |        |
|              | GARITA GUARDIANA              |        |
|              | LAVANDERÍA EDIFICIO           |        |
|              | MEZZANINE                     |        |
|              | PARQUEADERO EDIFICIO          |        |
|              | PATIO/JARDÍN                  |        |
|              | PORCHE                        |        |
|              | BALCÓN/TERRAZA                |        |
|              | TANQUE DE AGUA/CISTERNA       |        |
|              | CUARTO DE MÁQUINAS/BASURA     |        |
| COMERCIAL    | ALMACÉN/COMERCIO MENOR/LOCAL  | 0.95   |
|              | RESTAURANTE/BAR               |        |
|              | CENTRO COMERCIAL              |        |
|              | COMERCIO ESPECIALIZADO        |        |
|              | GASOLINERÍA Y AFINES          |        |
|              | LAVADORA DE AUTOS             |        |
|              | MERCADO                       |        |
|              | PLAZA COMERCIAL               |        |
| OTROS        | LAVANDERÍA DE ROPA            | 0.95   |
|              | RADIO                         |        |
|              | TALLER DE MECÁNICA AUTOMOTRIZ |        |
|              | TALLER DE METAL MECÁNICA      |        |
|              | TELEVISORA                    |        |
|              | CENTROS DE TOLERANCIA         |        |
| RECREACIÓN   | ESCENARIO DEPORTIVO CUBIERTO  | 0.90   |

| USO             | DESCRIPCIÓN                                | FACTOR |
|-----------------|--------------------------------------------|--------|
|                 | ESCENARIOS DEPORTIVOS ABIERTOS             |        |
|                 | PISCINA CUBIERTA                           |        |
|                 | PISCINA DESCUBIERTA                        |        |
|                 | CANCHAS DE ARCILLA                         |        |
|                 | CANCHAS DE CÉSPED SINTÉTICO                |        |
|                 | CANCHAS ENCEMENTADAS                       |        |
|                 | CANCHAS ENGRAMADAS                         |        |
|                 | BAÑOS                                      |        |
|                 | SAUNA/HIDROMASAJE/SPA                      |        |
|                 | GIMNASIO                                   |        |
|                 | DISCOTECA/KARAOKE/PEÑAS                    |        |
|                 | FUENTE DE AGUA/ESPEJO DE AGUA              |        |
|                 | MIRADOR                                    |        |
|                 | SALA COMUNAL/JUEGOS                        |        |
| AGROPECUARIO    | CABALLERIZA/ESTABLO                        | 1.10   |
|                 | GALPONES DE AVES                           |        |
|                 | BODEGA/ALMACENAMIENTO                      |        |
|                 | SALA POST COSECHA                          |        |
|                 | SALA DE MAQUINAS                           |        |
|                 | INVERNADERO                                |        |
| CULTO RELIGIOSO | CONVENTO                                   | 0.95   |
|                 | IGLESIA/CAPILLA                            |        |
| EDUCATIVO       | AULA                                       | 0.90   |
|                 | CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA                 |        |
|                 | CENTRO DE EDUCACION INICIAL                |        |
|                 | COLEGIO/BACHILLERATO                       |        |
|                 | UNIVERSIDAD/INSTITUTO SUPERIOR Y SIMILARES |        |
| CULTURA         | CENTRO CULTURAL                            | 0.90   |
|                 | MUSEO                                      |        |
|                 | AUDITORIOS                                 |        |
| FINANCIERAS     | BANCO/FINANCIERA                           | 0.90   |
| HOSPEDAJE       | HOSTAL                                     | 0.80   |
|                 | HOSTERÍA                                   |        |
|                 | HOTEL                                      |        |
|                 | MOTEL                                      |        |
| INDUSTRIAL      | BODEGA COMERCIAL/INDUSTRIAL                | 0.95   |

| USO                     | DESCRIPCIÓN                      | FACTOR |
|-------------------------|----------------------------------|--------|
|                         | GALPÓN                           |        |
|                         | NAVE INDUSTRIAL                  |        |
|                         | SILOS                            |        |
| OFICINAS ADMINISTRACION | OFICINA PRIVADA                  | 0.95   |
|                         | OFICINA PUBLICA                  |        |
| PATIOS Y PARQUEADEROS   | PARQUEADERO CUBIERTO             | 0.60   |
|                         | PARQUEADERO DESCUBIERTO          |        |
| SALUD                   | SUBCENTRO DE SALUD               | 0.90   |
|                         | CENTRO DE REHABILITACIÓN         |        |
|                         | CLÍNICAS/HOSPITALES              |        |
|                         | LABORATORIOS                     |        |
|                         | CONSULTORIOS                     |        |
| BIENESTAR SOCIAL        | CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL      | 0.90   |
| SEGURIDAD               | ESTACIONES DE CUERPO DE BOMBEROS | 0.90   |
|                         | UNIDAD POLICIAL COMUNITARIA      |        |
| SERVICIO FUNERARIO      | CEMENTERIO                       | 0.90   |
|                         | FUNERARIAS                       |        |
| INFRAESTRUCTURA         | SUBESTACIONES ELÉCTRICAS         | 0.90   |

**Factor de etapa de construcción –Fet**

| ETAPA DE LA EDIFICACIÓN | FACTOR |
|-------------------------|--------|
| Terminada               | 1.00   |
| En acabados             | 0.85   |
| En estructura           | 0.50   |
| En Proyecto             | -      |

Los bloques constructivos ingresados en etapa de construcción “en proyecto” no se calculará el avalúo.

**Precios unitarios base para adicionales constructivos e instalaciones especiales.**

| TIPO DE ADICIONAL                                                 | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VIDA ÚTIL | VALOR RESIDUAL |
|-------------------------------------------------------------------|--------|----------------|-----------|----------------|
| Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A. sobre terraza | m2     | 60.00          | 50        | 10%            |

| TIPO DE ADICIONAL                                                      | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VIDA ÚTIL | VALOR RESIDUAL |
|------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|-----------|----------------|
| Cubierta de estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza | m2     | 55.00          | 50        | 10%            |
| Cubierta estructura madera sobre terraza                               | m2     | 20.00          | 50        | 10%            |
| Cubierta hasta los 5m en suelo                                         | m2     | 264.63         | 50        | 10%            |
| Cubierta hasta 9 metros en suelo                                       | m2     | 320.99         | 50        | 10%            |
| Cubierta mayor a 9 m en suelo                                          | m2     | 377.05         | 50        | 10%            |
| Muro/Cerramiento hormigón Armado                                       | m3     | 473.71         | 50        | 10%            |
| Muro/Cerramiento hormigón ciclópeo                                     | m3     | 145.69         | 40        | 10%            |
| Cerramiento de Piedra                                                  | m2     | 99.31          | 40        | 10%            |
| Cerramiento de bloque/ladrillo enlucido                                | m2     | 67.03          | 20        | 10%            |
| Cerramiento de ladrillo/ladrillo enlucido y pintado                    | m2     | 112.48         | 20        | 10%            |
| Cerramiento de adobe                                                   | m2     | 11.49          | 10        | 10%            |
| Cerramiento de malla sobre mampostería                                 | m2     | 30.80          | 10        | 10%            |
| Cerramiento de Hierro sobre mampostería                                | m2     | 115.07         | 20        | 10%            |
| Cerramiento de hierro                                                  | m2     | 135.82         | 30        | 10%            |
| Cerramiento de caña                                                    | m2     | 36.09          | 3         | 10%            |
| Cerramiento de malla                                                   | m2     | 18.98          | 10        | 10%            |
| Cerramiento de alambre de púa                                          | m2     | 3.85           | 5         | 10%            |
| Cerramiento cerco vivo                                                 | m2     | 16.61          | 5         | 10%            |
| Muro de gaviones con malla                                             | m3     | 69.39          | 40        | 10%            |
| Generador 5KA                                                          | Unidad | 1723.36        | 10        | 10%            |
| Sistema de Climatización                                               | Unidad | 1323.01        | 10        | 10%            |
| Sistema de gas centralizado                                            | Unidad | 290.33         | 10        | 10%            |
| Sistema de vigilancia tipo domo                                        | Unidad | 1038.90        | 10        | 10%            |
| Ascensor por parada o piso                                             | Unidad | 18250.66       | 15        | 10%            |
| Servidor de comunicación                                               | Unidad | 5084.68        | 10        | 10%            |
| Sistema Música Ambiental                                               | Punto  | 58.03          | 10        | 10%            |
| Sistema de iluminación                                                 | Unidad | 5084.68        | 10        | 10%            |
| Cisterna                                                               | m2     | 389.10         | 40        | 10%            |
| Piscina                                                                | m2     | 413.56         | 15        | 10%            |
| Reservorio                                                             | Unidad | 600.00         | 40        | 10%            |
| Cancha encementada uso múltiple                                        | m2     | 9.62           | 20        | 10%            |

| TIPO DE ADICIONAL                | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VIDA ÚTIL | VALOR RESIDUAL |
|----------------------------------|--------|----------------|-----------|----------------|
| Cancha Césped Sintético          | m2     | 29.92          | 3         | 10%            |
| Cancha Césped Natural            | m2     | 5.00           | 5         | 10%            |
| Adoquín de hormigón y ornamental | m2     | 26.00          | 20        | 10%            |
| Bancas metálicas                 | unidad | 125.00         | 15        | 10%            |
| Pérgolas                         | m2     | 80.00          | 15        | 10%            |
| Pileta (espejo de agua)          | m2     | 675.00         | 15        | 10%            |
| Juego infantil                   | unidad | 6.600.00       | 15        | 10%            |
| Establo Ganado Mayor             | m2     | 116.00         | 20        | 10%            |
| Sala de ordeño                   | m2     | 100.00         | 20        | 10%            |
| Galpón Avícola                   | m2     | 80.00          | 20        | 10%            |
| Piscinas (piscícolas)            | m2     | 12.00          | 20        | 10%            |
| Estanque o reservorio            | m2     | 21.00          | 20        | 10%            |
| Tendales                         | m2     | 34.00          | 10        | 5%             |

## TÍTULO II IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MONTECRISTI

### CAPÍTULO I COMPETENCIA, ÁMBITO Y OBJETO

**Artículo 52. COMPETENCIA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi, es el órgano competente para aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto predial de los predios urbanos y rurales así como regular mediante ordenanza el cobro de dichos tributos.

**Artículo 53. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.-** La presente Ordenanza rige para las personas naturales y sociedades (según la definición establecida en la Ley Orgánica de Régimen Tributario), nacionales o extranjeras, que sean propietarios o posesionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Montecristi.

**Artículo 54. OBJETO.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer la forma de determinación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026-2027 en el cantón Montecristi

### CAPÍTULO II TARIFAS

#### SECCION I

## **HECHO GENERADOR, SUJETO ACTIVO Y PASIVO, VALOR CATASTRAL IMPONIBLE, PERIODO IMPOSITIVO**

**Artículo 55. HECHO GENERADOR.-** Se constituye como hecho generador del impuesto predial urbano la propiedad de bienes inmuebles y del impuesto predial rural la tenencia, propiedad, posesión o usufructo de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Montecristi.

**Artículo 56. SUJETO ACTIVO.-**El sujeto activo del impuesto predial urbano y rural es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi.

**Artículo 57. SUJETO PASIVO.-** Son sujetos pasivos del impuesto predial urbano e impuesto predial rural los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales y sociedades, nacionales o extranjeras que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Montecristi de conformidad a lo establecido en el COOTAD y el Código Tributario.

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

- Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de personas incapaces.
- Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
- Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
- Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
- Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
- Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
- Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por concepto de tributos a los predios, se adecue a la fecha del respectivo acto.
- Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.

- Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

**Artículo 58. BASE IMPONIBLE.** – La base imponible es la suma del valor de la propiedad de los distintos predios que posee el mismo sujeto pasivo, incluido los derechos que posee en otro predio, en la misma zona, sea urbana o rural, acorde con la información actualizada en el catastro del GAD Municipal del cantón Montecristi.

Siendo la base imponible para contribuyentes que posean más de un predio, la suma de los avalúos de todos sus predios, incluidos los derechos o alícuotas de copropiedad, la tarifa se aplicará al valor acumulado, correspondiéndole a cada propiedad la participación porcentual en función del peso de su avalúo.

El valor de la propiedad es el que se registra en el catastro municipal, resultante de los procesos de formación, actualización y mantenimiento catastral efectuados por la Dirección de Avalúos y Catastro, o quien haga sus veces.

**Artículo 59. PERIODO IMPOSITIVO.** - El impuesto predial urbano, impuesto predial rural e impuesto a los inmuebles no edificados, es de periodicidad anual y está comprendido en el periodo que va del 1ero. de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

Con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, la municipalidad determinará los impuestos para el cobro a partir del 1ero. de enero en el año siguiente.

## SECCIÓN II

### DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL Y DEL IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS URBANAS Y EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA

**Artículo 60. TARIFAS.** - El valor del impuesto predial urbano y del impuesto predial rural que cada contribuyente debe pagar, será el que resulte de aplicar las tarifas que constan en las siguientes tablas:

#### TARIFA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

| Avalúo (Rango) |            | Tarifa |
|----------------|------------|--------|
| 0.00           | 6,750.00   | 1.20   |
| 6,750.01       | 27,000.00  | 1.40   |
| 27,000.01      | 54,000.00  | 1.60   |
| 54,000.01      | 108,000.00 | 1.70   |
| 108,000.01     | 261,000.00 | 1.80   |

|              |              |      |
|--------------|--------------|------|
| 261,000.01   | 522,000.00   | 1.90 |
| 522,000.01   | 1,000.000.00 | 2.00 |
| 1,000.000.01 | En adelante  | 2.20 |

Para los predios cuyos titulares son personas jurídicas que tengan una superficie mayor a 500m<sup>2</sup> y que no posean construcción se aplicará una tarifa fija de 4 por mil y para aquellos predios menores a 500m<sup>2</sup> o que no tengan construcción se aplicará la tarifa de acuerdo a su avalúo conforme a la tabla anterior.

### TARIFA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

| Avalúo (Rango) |              | Tarifa |
|----------------|--------------|--------|
| 0.00           | 3,600.00     | 0.40   |
| 3,600.01       | 13,500.00    | 0.60   |
| 13,500.01      | 67,500.00    | 0.80   |
| 67,500.01      | 202,500.00   | 1.00   |
| 202,500.01     | 337,500.00   | 1.20   |
| 337,500.01     | 607,500.00   | 1.40   |
| 607,500.01     | 1,000.000.00 | 1.60   |
| 1,000.000.01   | En Adelante  | 1.80   |

Para los predios cuyos titulares son personas jurídicas que tengan una superficie mayor a 1000m<sup>2</sup> y que no posean construcción se aplicará una tarifa fija de 3 por mil y para aquellos predios menores a 1000m<sup>2</sup> o que no tengan construcción se aplicará la tarifa de acuerdo a su avalúo conforme a la tabla anterior.

Para aquellos predios que conforme al Plan de Uso y Gestión de Suelo se encuentren en uso de aprovechamiento extractivo se aplicará una tarifa fija de 1.5 por mil.

**Artículo 61. IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.** -El recargo del dos por mil (2‰) anual se cobrará sobre el valor del predio a los inmuebles no edificados que se encuentran ubicados en suelo urbano y cuentan con los servicios de agua potable, canalización (alcantarillado sanitario) y energía eléctrica, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 62. IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.** - Los propietarios de inmuebles no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán el siguiente impuesto adicional:

- a) El uno por mil (1‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los inmuebles no edificados; y,
- b) El dos por mil (2‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El presente impuesto se aplicará conforme las regulaciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y sobre las zonas de promoción inmediata que defina el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi en su respectiva ordenanza.

### **SECCIÓN III EXONERACIONES Y DEDUCCIONES**

**Artículo 63. EXONERACIONES.** - El sujeto pasivo gozará de las siguientes exoneraciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para el impuesto predial urbano y para el impuesto predial rural; así como, de las exoneraciones establecidas en otras leyes orgánicas y especiales:

#### **Propiedades exentas del pago del impuesto predial urbano**

- a) Los predios unifamiliares urbano -marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones; Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por la máxima autoridad del GAD Municipal de Montecristi o que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación:

- f) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
- g) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda, ¡se beneficiarán solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar.
- h) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- i) Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales f), g) y h) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

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

### **Propiedades exentas del pago del impuesto predial rural**

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general.
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público.
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro.
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas.
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal.
- g) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

### **Adultos mayores y personas con discapacidad**

- a) Se aplicará la exoneración tributaria a todas personas que hayan cumplido 65 años de edad, de acuerdo con los presupuestos establecidos en la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores.
- b) Las personas con una discapacidad igual o mayor al 30% y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, que cumpla con el porcentaje antes

descrito, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) sobre el pago del impuesto predial urbano y rural.

Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente.

En el caso de exoneraciones aplicables a adultos mayores, se considerará como patrimonio la suma del valor catastral de las propiedades registradas en el GAD Municipal del cantón Montecristi.

**Artículo 64. DEDUCCIONES.** - Para la liquidación del impuesto predial urbano y rural, los sujetos pasivos tendrán derecho a solicitar que sobre la base imponible se les otorguen las deducciones por deudas hipotecarias que graven al predio por motivo de su adquisición, construcción o mejora, para cuya aplicación se considerará lo siguiente:

| SALDO DE LA DEUDA                                                                                  | DEDUCCIÓN                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inferior al veinticinco por ciento (25%)                                                           | Se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el veinte por ciento (20%) al saldo del valor del capital de la deuda dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible    |
| Supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) | se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el treinta por ciento (30%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible  |
| Supere el treinta y siete y medio por ciento (37.5%)                                               | se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el cuarenta por ciento (40%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible |

Para el cálculo del porcentaje de saldo de la deuda se considerará la siguiente fórmula: *saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100*. El resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.

#### SECCIÓN IV

#### DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL, DESCUENTO POR PRONTO PAGO, RECARGO E INTERESES

**Artículo 65. DEL PAGO.** - El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año y hasta el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación, sin necesidad de que la tesorería notifique estas obligaciones. Vencido el año fiscal, el impuesto generará los intereses de ley.

**Artículo 66. DESCUENTOS EN LA RECAUDACIÓN.** - Los contribuyentes que paguen sus tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a los descuentos que se detallan a continuación:

| PERIODO DE PAGO             | PORCENTAJE DE DESCUENTO |
|-----------------------------|-------------------------|
| PRIMERA QUINCENA DE ENERO   | 10                      |
| SEGUNDA QUINCENA DE ENERO   | 9                       |
| PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO | 8                       |
| SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO | 7                       |
| PRIMERA QUINCENA DE MARZO   | 6                       |
| SEGUNDA QUINCENA DE MARZO   | 5                       |
| PRIMERA QUINCENA DE ABRIL   | 4                       |
| SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL   | 3                       |
| PRIMERA QUINCENA DE MAYO    | 3                       |
| SEGUNDA QUINCENA DE MAYO    | 2                       |
| PRIMERA QUINCENA DE JUNIO   | 2                       |
| SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO   | 1                       |

**Artículo 67. RECARGO SOBRE EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Los contribuyentes que paguen sus tributos a partir del segundo semestre del año (1 de julio) tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a pagar.

### CAPÍTULO III DE LOS RECLAMOS

**Artículo 68. RECLAMOS Y RECURSOS.** - Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad, o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

**Artículo 69. RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS.** - Una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto.

Cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo deberá ser dirigido a la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces quien atenderá la solicitud dentro del término quince (15) días de recibido el reclamo y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

**Artículo 70. CERTIFICACIONES.** - La Dirección Financiera y/o la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, otorgará la certificación que, según el ámbito de su respectiva competencia, le solicite el contribuyente.

#### **DISPOSICIÓN GENERAL:**

**ÚNICA: PREDIOS CALIFICADOS DE RIESGO ALTO.** - Se excluyen del cobro del impuesto predial, tasas y contribución especial por mejoras exclusivamente a los bienes inmuebles que estén considerados de riesgo alto por parte de la Jefatura de Riesgo del GAD Montecristi o quien haga sus veces, y que no tengan ningún uso por haber sufrido afectación. Dichos predios constarán en el catastro solo para fines estadísticos.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA:**

**ÚNICA.** - Hasta que las características de los predios urbanos y rurales del GAD Municipal del cantón Montecristi se encuentren actualizados conforme a lo establecido en la presente ordenanza, aquellos factores que no tengan equivalencia con los bienes anteriores o que no se disponga de dicha información en el sistema catastral municipal de uno o varios factores se aplicará como coeficiente 1.

Para los predios que consten en el catastro alfanumérico pero no en la base cartográfica y que en la ficha no tenga información de uno o varios factores se aplicará como coeficiente 1 hasta que culmine el proceso de actualización masiva o en su defecto el propietario ingrese un reclamo o declare su ubicación.

Los datos de ubicación, clave catastral, cobertura de servicios, topografía, uso, y demás información temática y base que provenga del componente espacial o geográfico serán actualizados de acuerdo al avance y asociación entre la base alfanumérica existente y la cartográfica.

**DISPOSICIONES REFORMATARIAS:**

**PRIMERA:** Sustitúyase el Art. 13 de la ORDENANZA PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES POR MEJORAS A BENEFICIARIOS DE OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN MONTECRISTI (ORDENANZA Nro. 03-2023- CM-GADMCM), publicada en el Registro Oficial - Edición Especial N° 1270, del 10 de enero de 2024, por el siguiente texto:

**Artículo 13. SUBSIDIOS SOLIDARIOS** *El cobro de contribuciones especiales por mejoras aplicará un sistema de subsidio solidarios por sectores para ellos, la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, deberá mantener un mapa catastral donde se definan los sectores económicos altos, medios y bajos.*

*A los sectores definidos se les aplicará las siguientes rebajas sobre la contribución especial por mejoras:*

| <b>SECTOR ECONÓMICO</b> | <b>PORCENTAJE DE REBAJA</b> |
|-------------------------|-----------------------------|
| ALTO                    | 35%                         |
| MEDIO                   | 50%                         |
| BAJO                    | 70%                         |

*El descuento indicado en la tabla anterior, aplica solo para personas naturales.*

**SEGUNDA:** Sustitúyase el Art. 15 de la ORDENANZA PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES POR MEJORAS A BENEFICIARIOS DE OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN MONTECRISTI (ORDENANZA Nro. 03-2023- CM-GADMCM) publicada en el Registro Oficial - Edición Especial N° 1270, del 10 de enero de 2024, por el siguiente texto:

**Artículo 15. VALOR MÍNIMO EN EL PAGO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL POR MEJORAS.-** *Cuando por efecto de la contribución especial por mejoras resulten valores menores a un dólar, la emisión será redondeada de la siguiente manera:*

- Para predios cuyos titulares sean personas naturales el mínimo será de \$2 en general;*
- Para predios cuyos titulares sean personas jurídicas se considerará un mínimo de \$3 en general para predios cuya superficie sea menor a 500m2 y para predios mayores a 500m2 se considerará como mínimo \$2 por cada obra.*

**TERCERA:** Sustitúyase la Disposición General Quinta de la ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES, PROYECTOS URBANÍSTICOS, PERMISOS DE

CONSTRUCCIÓN Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN MONTECRISTI (ORDENANZA Nro. 23-2025-CM-GADMCM) publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 606, del viernes 19 de septiembre de 2025, por el siguiente texto:

**“QUINTA.-** Para efectos de las adjudicaciones en suelo rural dentro del cantón Montecristi, realizadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o quien haga sus veces, se establece que la superficie mínima adjudicable será de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), conforme a la normativa nacional y los principios de ordenamiento territorial. De manera excepcional, en aquellas zonas rurales consolidadas —independientemente de su reconocimiento formal por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi— se permitirá la adjudicación de predios con una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), únicamente hasta el 31 de diciembre de 2026. A partir del 1 de enero de 2027, la superficie mínima para toda adjudicación en suelo rural a cargo del MIDUVI o quien haga sus veces será de 500 m<sup>2</sup> sin excepción.”

**CUARTA:** Sustitúyase la Disposición Transitoria Única de la ORDENANZA QUE REGULA LA OBLIGATORIEDAD DE LA SOLVENCIA MUNICIPAL EN EL CANTÓN MONTECRISTI (ORDENANZA Nro. 08-2024-CM-GADMCM) publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 1963, del 24 de diciembre de 2024, por el siguiente texto:

**“ÚNICA:** Mientras dure el proceso de actualización catastral por parte de la Dirección de Avalúos y Catastro o quien haga sus veces, el cual culminará en el año 2026, se permitirá la emisión de solvencia municipal provisional a los propietarios que presenten reclamos por duplicidad de claves o inconsistencia en los datos de identificación de su predio.”

### DISPOSICIÓN FINAL

Una vez sancionada la presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir del 01 de enero de 2026, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página web institucional del GAD Municipal del cantón Montecristi

Dada por el Concejo Municipal del cantón Montecristi a los dieciocho días del mes de diciembre de 2025.

LUIS  
JONATHAN  
TORO  
LARGACHA

Firmado digitalmente  
por LUIS JONATHAN  
TORO LARGACHA  
Fecha: 2025.12.18  
19:04:58 -05'00'

Ing. Luis Jonathan Toro Largacha.  
**ALCALDE DEL CANTÓN MONTECRISTI**

JONATHAN  
ALFREDO  
MERO ZAMORA

Firmado digitalmente  
por JONATHAN  
ALFREDO MERO  
ZAMORA  
Fecha: 2025.12.18  
19:05:30 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**CERTIFICO:** Que la presente “**ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN MONTECRISTI**”, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi, en dos sesiones del Pleno del Concejo, realizadas el 11 de diciembre de 2025, en su primer debate; y, el 18 de diciembre del año 2025, en segundo y definitivo debate. Montecristi, 18 de diciembre de 2025.

JONATHAN  
ALFREDO  
MERO ZAMORA

Firmado digitalmente por  
JONATHAN ALFREDO  
MERO ZAMORA  
Fecha: 2025.12.18  
19:06:31 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MONTECRISTI**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MONTECRISTI.** - En la ciudad de Montecristi, a los 18 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la “**ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN MONTECRISTI**”.

JONATHAN  
ALFREDO  
MERO ZAMORA

Firmado digitalmente  
por JONATHAN  
ALFREDO MERO  
ZAMORA  
Fecha: 2025.12.18  
19:06:55 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MONTECRISTI**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN MONTECRISTI.** - Montecristi, 19 de diciembre de 2025.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la presente “**ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN MONTECRISTI**”, y procédase de acuerdo a la Ley.

LUIS JONATHAN  
TORO  
LARGACHA

Firmado digitalmente  
por LUIS JONATHAN  
TORO LARGACHA  
Fecha: 2025.12.19  
13:32:09 -05'00'

Ing. Luis Jonathan Toro Largacha  
**ALCALDE DEL CANTÓN MONTECRISTI**

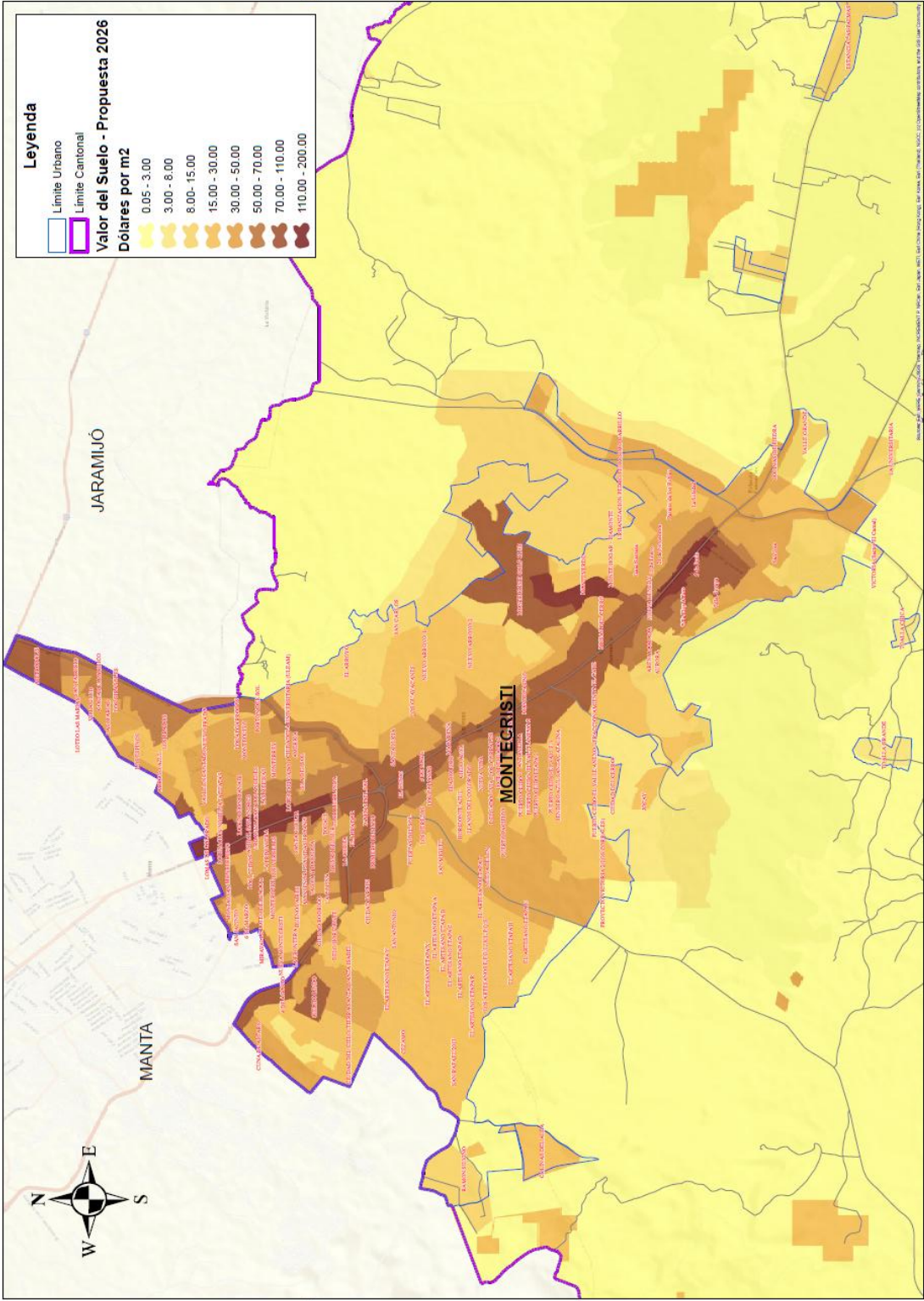
Proveyó y firmó el señor Ing. Luis Jonathan Toro Largacha, Alcalde del cantón Montecristi, el 19 de diciembre de 2025.- **Lo Certifico:**

JONATHAN  
ALFREDO  
MERO ZAMORA

Firmado digitalmente  
por JONATHAN  
ALFREDO MERO  
ZAMORA  
Fecha: 2025.12.19  
13:32:36 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MONTECRISTI**

ANEXO 1: PLANO DE VALOR DEL SUELO CASCO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL MONTECRISTI



**ANEXO 2: MATERIALES Y TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS**

| <b>COLUMNA</b> |                          |
|----------------|--------------------------|
| <b>N°</b>      | <b>Material</b>          |
| 1              | Acero                    |
| 2              | Adobe                    |
| 3              | Aluminio                 |
| 4              | Bloque Cruzado           |
| 5              | Caña                     |
| 6              | Hierro                   |
| 7              | Hormigón Armado          |
| 8              | Ladrillo                 |
| 9              | Madera Común             |
| 10             | Madera Fina              |
| 11             | Metálica                 |
| 12             | Mixto (Metal y Hormigón) |
| 13             | No tiene                 |
| 14             | Piedra                   |
| 15             | Pilotes                  |
| 16             | Prefabricado             |
| 17             | Tapiales                 |
| 18             | Tapiales y Adobe         |

| <b>PARED</b> |                       |
|--------------|-----------------------|
| <b>N°</b>    | <b>Material</b>       |
| 1            | Adobe                 |
| 2            | Bahareque             |
| 3            | Barro                 |
| 4            | Bloque                |
| 5            | Caña                  |
| 6            | Ferrocemento          |
| 7            | Gypsum                |
| 8            | Hormigón Armado       |
| 9            | Ladrillo              |
| 10           | Lona                  |
| 11           | Madera común          |
| 12           | Madera procesada fina |
| 13           | Malla                 |
| 14           | Metálico              |
| 15           | No tiene              |
| 16           | Panel prefabricado    |
| 17           | Piedra                |
| 18           | Prefabricado Hormigón |
| 19           | Tapial                |
| 20           | Zinc                  |

| <b>ENTREPISO</b> |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>N°</b>        | <b>Material</b>       |
| 1                | Acero Hormigón        |
| 2                | Bóveda de ladrillo    |
| 3                | Bóveda de piedra      |
| 4                | Caña                  |
| 5                | Hierro                |
| 6                | Hierro-Hormigón       |
| 7                | Losa Hormigón Armado  |
| 8                | Madera-Hormigón       |
| 9                | Madera común          |
| 10               | Madera procesada fina |
| 11               | Madera y ladrillo     |
| 12               | No tiene              |
| 13               | Piso flotante         |

| <b>CUBIERTA</b> |                       |
|-----------------|-----------------------|
| <b>N°</b>       | <b>Material</b>       |
| 1               | Acero                 |
| 2               | Arena-Cemento         |
| 3               | Asbesto Cemento       |
| 4               | Azulejo               |
| 5               | Baldosa Cemento       |
| 6               | Baldosa Cerámica      |
| 7               | Cady                  |
| 8               | Caña                  |
| 9               | Domos/Traslúcido      |
| 10              | Estereoestructura     |
| 11              | Fibro cemento         |
| 12              | Fibro cemento/Eternit |
| 13              | Hierro                |
| 14              | Kutermico             |
| 15              | Losa hormigón armado  |
| 16              | Madera Común          |
| 17              | Madera Procesada fina |
| 18              | Malla                 |
| 19              | No tiene              |
| 20              | Otros                 |
| 21              | Paja                  |
| 22              | Paja-Hojas            |
| 23              | Paja-Palma            |
| 24              | Plástico              |
| 25              | Polycarbonato         |
| 26              | Polietileno           |
| 27              | Ruberoy               |
| 28              | Steel Panel           |
| 29              | Teja Común            |
| 30              | Teja Vidriada         |
| 31              | Tejuelo               |
| 32              | Zinc                  |

| <b>VIGA</b> |                       |
|-------------|-----------------------|
| <b>N°</b>   | <b>Material</b>       |
| 1           | Acero                 |
| 2           | Caña                  |
| 3           | Hierro                |
| 4           | Hormigón Armado       |
| 5           | Madera Común          |
| 6           | Madera procesada fina |
| 7           | No tiene              |

| TIPOLOGIA | COLUMNA | VIGAS                                                    | PAREDES                                                                  | ENTREPISO                                                                                                  | CUBIERTA                                                                                                                      |
|-----------|---------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T1        | Pilotes | Acero<br>Hormigón Armado<br>Madera procesada<br>No tiene | Bloque<br>Ferrocemento<br>Gypsum<br>Hormigón<br>Ladrillo<br>Prefabricado | Acero Hormigón<br>Hierro-Hormigón<br>Losa Hormigón<br>Madera-Hormigón<br>Madera procesada<br>Piso flotante | Acero<br>Arena-Cemento<br>Domos/Traslúcido<br>Estereoestructura<br>Kutermico<br>Losa hormigón<br>Policarbonato<br>Steel Panel |

| TIPOLOGIA | COLUMNA                       | VIGAS                                                                              | PAREDES                                                                                                           | ENTREPISO                                                                                                              | CUBIERTA                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T2        | Hormigón Armado, Prefabricado | Acero<br>Hormigón Armado<br>Hierro<br>Madera común<br>Madera procesada<br>No tiene | Bloque<br>Ferrocemento<br>Gypsum<br>Hormigón<br>Ladrillo<br>Madera<br>No tiene<br>Panel<br>Piedra<br>Prefabricado | Acero Hormigón<br>Hierro-Hormigón<br>Losa Hormigón<br>Madera-Hormigón<br>Madera procesada<br>No tiene<br>Piso Flotante | Acero<br>Arena-Cemento<br>Asbesto Cemento<br>Azulejo<br>Baldosa Cemento<br>Baldosa Cerámica<br>Domos/Traslúcido<br>Fibrocemento<br>Fibrocemento/Eternit<br>Hierro<br>Kutermico<br>Losa hormigón<br>Madera procesada<br>Policarbonato<br>Steel Panel<br>Zinc<br>Otros |

| TIPOLOGIA | COLUMNA                   | VIGAS                                                                              | PAREDES                                                                                                                           | ENTREPISO                                                                                                              | CUBIERTA                                                                                                                                                                         |
|-----------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T3        | Acero, Metálica, Aluminio | Acero<br>Hormigón Armado<br>Hierro<br>Madera común<br>Madera procesada<br>No tiene | Bloque<br>Ferrocemento<br>Gypsum<br>Hormigón<br>Ladrillo<br>Madera común<br>Madera<br>No tiene<br>Panel<br>Piedra<br>Prefabricado | Acero Hormigón<br>Hierro-Hormigón<br>Losa Hormigón<br>Madera-Hormigón<br>Madera procesada<br>No tiene<br>Piso Flotante | Acero<br>Estereoestructura<br>Asbesto Cemento<br>Fibrocemento<br>Fibrocemento/Eternit<br>Hierro<br>Kutermico<br>Policarbonato<br>Steel Panel<br>Malla<br>Hierro<br>Zinc<br>Otros |

| TIPOLOGIA | COLUMNA                                                      | VIGAS                                                           | PAREDES                                                                                                                              | ENTREPISO                                                                                                                                         | CUBIERTA                                                                                                                                                                    |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T4        | Ladrillo, Bloque cruzado, Tapiales, Tapiales y Adobe, Piedra | Acero<br>Hierro<br>Madera común<br>Madera procesada<br>No tiene | Adobe<br>Bahareque<br>Barro<br>Bloque<br>Ladrillo<br>Madera común<br>Madera<br>No tiene<br>Panel<br>Piedra<br>Prefabricado<br>Tapial | Bóveda de ladrillo<br>Bóveda de piedra<br>Hierro-Hormigón<br>Madera-Hormigón<br>Madera común<br>Madera procesada<br>Madera y ladrillo<br>No tiene | Arena-Cemento<br>Asbesto Cemento<br>Azulejo<br>Baldosa Cemento<br>Baldosa Cerámica<br>Cady<br>Fibrocemento/Eternit<br>Fibrocemento<br>Fibrocemento/Eternit<br>Zinc<br>Otros |

| TIPOLOGIA | COLUMNA                                          | VIGAS                                                                              | PAREDES                                                                                                                                                | ENTREPISO                                                                                                                       | CUBIERTA                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T5        | Mixto (Metal-Hormigón), Mixto (Madera, Hormigón) | Acero<br>Hormigón Armado<br>Hierro<br>Madera común<br>Madera procesada<br>No tiene | Bloque<br>Ferrocemento<br>Gypsum<br>Hormigón<br>Ladrillo<br>Madera común<br>Madera<br>Malla<br>Metálico<br>No tiene<br>Panel<br>Piedra<br>Prefabricado | Acero Hormigón<br>Hierro-Hormigón<br>Losa Hormigón<br>Madera-Hormigón<br>Madera procesada<br>No tiene<br>Hierro<br>Madera común | Acero<br>Estereoestructura<br>Asbesto Cemento<br>Fibrocemento<br>Fibrocemento/Eternit<br>Hierro<br>Kutermico<br>Policarbonato<br>Steel Panel<br>Madera procesada<br>Madera común<br>Poliétileno<br>Malla<br>Hierro<br>Zinc<br>Otros |

| TIPOLOGIA | COLUMNA     | VIGAS                                                                              | PAREDES                                                                                                                                        | ENTREPISO                                                                                              | CUBIERTA                                                                                                                                                  |
|-----------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T6        | Madera Fina | Acero<br>Hierro<br>Hormigón Armado<br>Madera común<br>Madera procesada<br>No tiene | Bloque<br>Caña<br>Ferrocemento<br>Gypsum<br>Ladrillo<br>Lona<br>Madera común<br>Madera<br>Malla<br>No tiene<br>Panel<br>Piedra<br>Prefabricado | Hierro-Hormigón<br>Losa de Hormigón<br>Madera-Hormigón<br>Madera común<br>Madera procesada<br>No tiene | Madera procesada<br>Polietileno<br>Policarbonato<br>Steel Panel<br>Teja Común<br>Teja Vidriada<br>Tejuelo<br>Baldosa Cemento<br>Baldosa Cerámica<br>Otros |

| TIPOLOGIA | COLUMNA      | VIGAS                                        | PAREDES                                                                                     | ENTREPISO                | CUBIERTA                                                                                   |
|-----------|--------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| T7        | Madera Común | Madera común<br>Madera procesada<br>No tiene | Bloque<br>Caña<br>Gypsum<br>Ladrillo<br>Lona<br>Madera común<br>Madera<br>Malla<br>No tiene | Madera común<br>No tiene | Cady<br>Caña<br>Madera común<br>Malla<br>No tiene<br>Otros<br>Plástico<br>Rubero y<br>Zinc |

| TIPOLOGIA | COLUMNA | VIGAS                    | PAREDES                                           | ENTREPISO                | CUBIERTA                                                                                              |
|-----------|---------|--------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T8        | Caña    | Madera común<br>No tiene | Caña<br>Lona<br>Madera común<br>Malla<br>No tiene | Madera común<br>No tiene | Cady<br>Caña<br>No tiene<br>Otros<br>Paia<br>Paia-Hojas<br>Paia-Palma<br>Plástico<br>Rubero y<br>Zinc |

## ANEXO 3: ACABADOS

| PISOS |                    |      |
|-------|--------------------|------|
| N°    | Material           | Peso |
| 1     | Arena Cemento      | 2    |
| 2     | Azulejo            | 2    |
| 3     | Baldosa Cemento    | 2    |
| 4     | Baldosa Cerámica   | 2    |
| 5     | Caña               | 1    |
| 6     | Cemento Alisado    | 2    |
| 7     | Duela              | 5    |
| 8     | Madera común       | 2    |
| 9     | Madera fina        | 3    |
| 10    | Marmetón (Terrazo) | 2    |
| 11    | Marmolina          | 3    |
| 12    | Mármol             | 5    |
| 13    | No tiene           | 1    |
| 14    | Parquet            | 4    |
| 15    | Tabla              | 1    |
| 16    | Tablón/Gress       | 3    |
| 17    | Tierra             | 1    |
| 18    | Vinil              | 1    |

| TUMBADO |                  |      |
|---------|------------------|------|
| N°      | Material         | Peso |
| 1       | Arena Cemento    | 2    |
| 2       | Cartón prensado  | 1    |
| 3       | Caña enlucida    | 1    |
| 4       | Champiado        | 2    |
| 5       | Duelas           | 4    |
| 6       | Enlucido         | 2    |
| 7       | Estuco           | 3    |
| 8       | Fibra maderal    | 2    |
| 9       | Fibra mineral    | 2    |
| 10      | Fibrocemento     | 2    |
| 11      | Fibra sintética  | 2    |
| 12      | Grafiado         | 2    |
| 13      | Gypsum           | 4    |
| 14      | Madera común     | 2    |
| 15      | Madera procesada | 3    |
| 16      | Madera triplex   | 2    |
| 17      | Malla enlucida   | 1    |
| 18      | No tiene         | 1    |
| 19      | Tierra           | 1    |
| 20      | Yeso             | 1    |

| CUBIERTA |                 |      |
|----------|-----------------|------|
| N°       | Material        | Peso |
| 1        | Arena Cemento   | 2    |
| 2        | Asbesto Cemento | 2    |
| 3        | Cady Paja       | 1    |
| 4        | Cerámica        | 2    |
| 5        | Chova           | 2    |
| 6        | Ferro cemento   | 2    |
| 7        | Madera Ladrillo | 2    |
| 8        | No tiene        | 1    |
| 9        | Polycarbonato   | 4    |
| 10       | Teja ordenada   | 3    |
| 11       | Teja vidriada   | 4    |

| ENLUCIDO INTERIOR |                           |      |
|-------------------|---------------------------|------|
| N°                | Material                  | Peso |
| 1                 | Arena Cemento             | 2    |
| 2                 | Azulejo                   | 2    |
| 3                 | Baldosa Cemento           | 2    |
| 4                 | Baldosa Cerámica          | 2    |
| 5                 | Caña                      | 1    |
| 6                 | Champiado                 | 2    |
| 7                 | Grafiado                  | 2    |
| 8                 | Madera común              | 2    |
| 9                 | Madera fina               | 3    |
| 10                | Marmetón (Terrazo)        | 2    |
| 11                | Mármol                    | 4    |
| 12                | Marmolina                 | 3    |
| 13                | No tiene                  | 1    |
| 14                | Piedra o ladrillo hornado | 1    |
| 15                | Tierra                    | 1    |

| ENLUCIDO EXTERIOR |                           |      |
|-------------------|---------------------------|------|
| N°                | Material                  | Peso |
| 1                 | Aluminio                  | 2    |
| 2                 | Arena Cemento             | 2    |
| 3                 | Baldosa Cemento           | 2    |
| 4                 | Baldosa cerámica          | 2    |
| 5                 | Cemento Alisado           | 2    |
| 6                 | Champiado                 | 2    |
| 7                 | Grafiado                  | 2    |
| 8                 | Madera común              | 2    |
| 9                 | Madera fina               | 3    |
| 10                | Marmetón                  | 2    |
| 11                | Mármol                    | 4    |
| 12                | Marmolina                 | 3    |
| 13                | No tiene                  | 1    |
| 14                | Piedra o ladrillo hornado | 1    |
| 15                | Tierra                    | 1    |

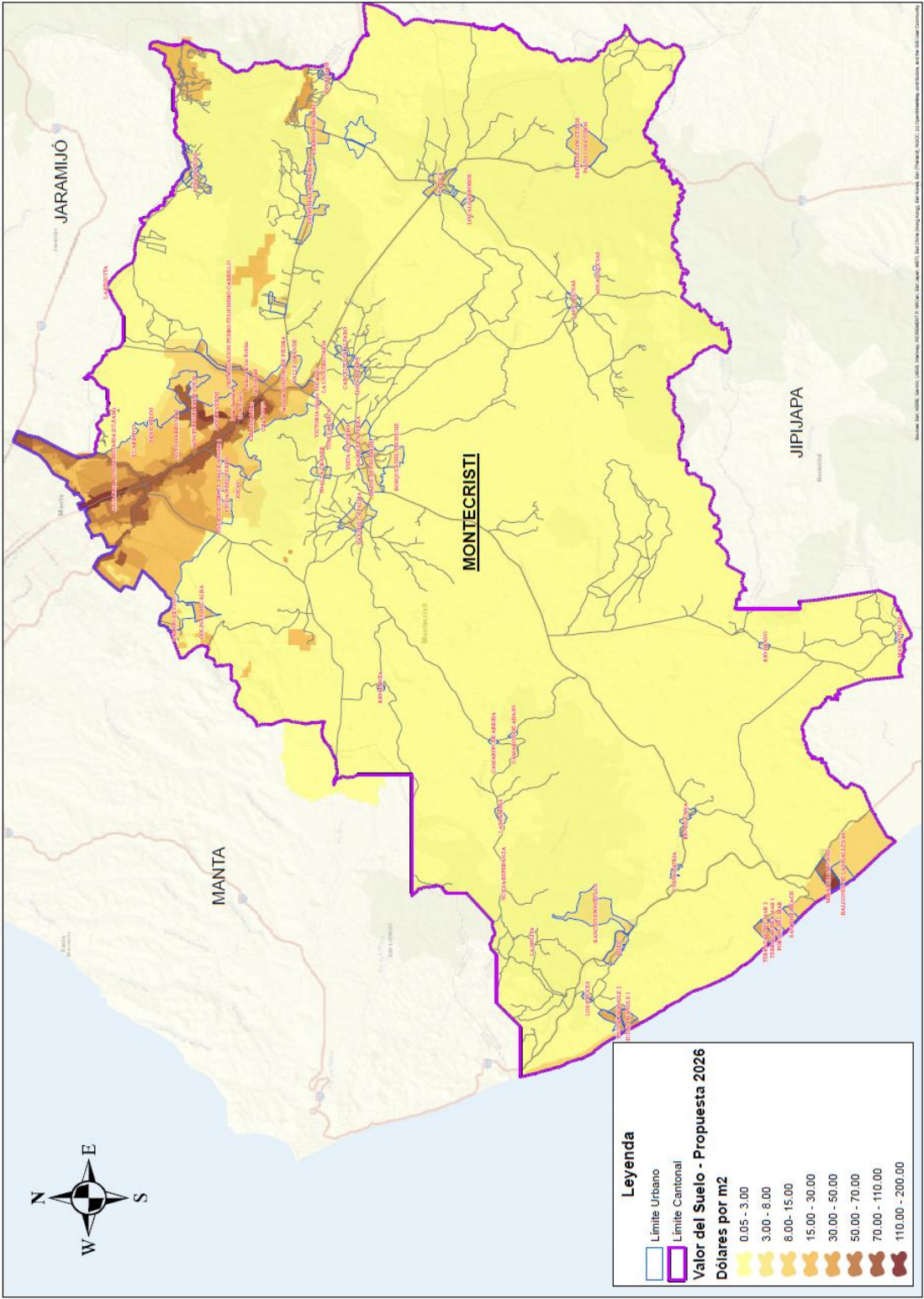
| VENTANAS |                       |      |
|----------|-----------------------|------|
| N°       | Material              | Peso |
| 1        | Aluminio              | 1    |
| 2        | Aluminio anodizado    | 4    |
| 3        | Aluminio y vidrio     | 2    |
| 4        | Caña                  | 1    |
| 5        | Enrollable            | 1    |
| 6        | Hierro                | 2    |
| 7        | Madera - Malla        | 2    |
| 8        | Madera procesada fina | 3    |
| 9        | Madera común          | 2    |
| 10       | Madera y hierro       | 2    |
| 11       | No tiene              | 1    |
| 12       | Plástico lona         | 1    |
| 13       | Plástico rígido       | 1    |
| 14       | Plástico preformado   | 2    |

|    |         |   |
|----|---------|---|
| 12 | Tejuelo | 2 |
| 13 | Zinc    | 1 |

| PUERTAS |                     |      |
|---------|---------------------|------|
| N°      | Material            | Peso |
| 1       | Aluminio            | 2    |
| 2       | Aluminio - Vidrio   | 3    |
| 3       | Caña                | 1    |
| 4       | Enrollable          | 2    |
| 5       | Hierro              | 2    |
| 6       | Hierro-Madera       | 2    |
| 7       | Hierro común        | 2    |
| 8       | Madera fina         | 3    |
| 9       | Madera maciza       | 3    |
| 10      | Madera panelada     | 4    |
| 11      | Madera tamboreada   | 2    |
| 12      | Madera y hierro     | 1    |
| 13      | Madera y vidrio     | 2    |
| 14      | Malla               | 1    |
| 15      | Metálica enrollable | 1    |
| 16      | Madera Malla        | 2    |
| 17      | No tiene            | 1    |
| 18      | Plástico preformado | 2    |
| 19      | Plástico lona       | 1    |
| 20      | Plástico rígido     | 1    |
| 21      | Tol                 | 3    |
| 22      | Tol hierro          | 2    |
| 23      | Vidrio              | 3    |

| ENLUCIDO ESCALERAS |                           |      |
|--------------------|---------------------------|------|
| N°                 | Material                  | Peso |
| 1                  | Arena Cemento             | 2    |
| 2                  | Baldosa Cemento           | 2    |
| 3                  | Baldosa cerámica          | 2    |
| 4                  | Caña                      | 1    |
| 5                  | Champiado                 | 2    |
| 6                  | Grafiado                  | 2    |
| 7                  | Madera común              | 2    |
| 8                  | Madera fina               | 3    |
| 9                  | Marmetón                  | 2    |
| 10                 | Mármol                    | 4    |
| 11                 | Marmolina                 | 3    |
| 12                 | No tiene                  | 1    |
| 13                 | Piedra o ladrillo hornado | 1    |
| 14                 | Tierra                    | 1    |

ANEXO 4: PLANO DE VALOR DEL SUELO A NIVEL CANTONAL





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

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

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

JV/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.