ORDENANZA No. 06-CMSMB-2025
CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, *el sumak kawsay,* de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del artículo 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el artículo 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El artículo 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el artículo 260 *ibídem,* pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los artículos 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del *buen vivir.*

El artículo 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas *infraconstitucionales*, en caso de conflicto.

El artículo 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios

urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

a) La formación misma del catastro inmobiliario;
b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,
c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

Al ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la CRE, considerando que existe la necesidad de construir catastros inmobiliarios de manera técnica y que se ajusten a la perspectiva tributaria del sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El artículo 496 del COOTAD 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.* Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **bienio 2026-2027**.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

***Considerando*:**

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico;*

Que, el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

Que, el artículo 66.26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza: "*El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas*";

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador protege: "*El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes*";

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

Que, el artículo 225 de la CRE dispone que *el sector público* comprenda: *(…) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; (…) 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;*

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

Que, el artículo 238 de la norma fundamental *ibídem* dispone 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 del territorio nacional;

Que, el artículo 239 de la norma fundamental *ibídem* establece que *el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo*;

Que, el artículo 240 de la norma fundamental *ibídem* manda a 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, el numeral 9 del artículo 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 270 de la norma fundamental *ibidem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el artículo 321 de la norma fundamental *ibídem* dispone que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, de conformidad con el artículo 425 *ibídem,* el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. (…) En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. (…) La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados. (…)*,;

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

Que, el artículo 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión*

del suelo urbano; 2. Mantendrá un ***catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda****; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

Que, la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el *Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (…);*

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

Que, el artículo 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal,* mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado *(…) para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

Que, el artículo 139 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, **corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales**, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros** y **la valoración de la propiedad urbana y rural**;

Que, el artículo 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas,* siendo el *gobierno central, a través del ministerio responsable,* quien dicte *las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales,* ***un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda****, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

Que, el artículo 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a

la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el **Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP),** ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, el artículo 242 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el artículo 481 del COOTAD define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;*

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

Que, el artículo 492 del COOTAD dispone: **"***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, según el artículo 494 del COOTAD, **las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos**, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales,* haciendo constar los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el artículo 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.** *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios*;

Que, el artículo 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, *determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos* ***y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros****,* ***dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de***

los predios urbanos y rurales, *de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (…);*

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

Que, el artículo 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias *sobre toda otra norma de leyes generales,* no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;

Que, de conformidad con el artículo 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los *principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria*;

Que, conforme el artículo 6 de la norma tributaria *ibídem, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (…);*

Que, el artículo 8 de la norma tributaria *ibídem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 65 *ibídem,* establece que, en el ámbito municipal, *la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (…) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine,* disponiendo que *a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;*

Que, el artículo 68 *ibídem,* faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, el artículo 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*

Que, el artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que, el artículo 56 de la Ley Orgánica *ibídem,* establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras; además,* prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos posesionarios, conforme ley, por lo que, quienes *hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites* legales, *de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*

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

Que, el artículo 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

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

Que, el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo,* y que

el *suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*

Que, en el artículo 100 de la LOOTUGS, se establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial*; *(…) El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, *una vez cumplido con el levantamiento de información (…) los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora del hábitat y vivienda;*

Que, el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la Norma Técnica Nacional de Catastros, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario;

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS, PARA EL BIENIO 2026–2027

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Objeto. La presente ordenanza tiene por objeto regular la formación, actualización y administración de los catastros prediales urbanos y rurales del cantón San Miguel de los Bancos, y establecer el procedimiento de valoración del suelo y de las edificaciones, para la determinación del avalúo catastral, la base imponible, la tarifa y la cuantía del impuesto predial urbano y rural correspondiente al bienio 2026–2027, de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 2.- Principios. La aplicación de esta ordenanza se regirá por los principios de eficiencia, juridicidad, responsabilidad, proporcionalidad, generalidad, progresividad, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Artículo 3.- Sujeto activo. El sujeto activo del impuesto predial urbano y rural es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de los Bancos.

Artículo 4.- Sujetos pasivos. Son sujetos pasivos, como contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, sociedades de bienes, herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, conforme al Código Tributario, siempre que sean propietarias, poseedoras o usufructuarias de bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción cantonal.

Artículo 5.- Del catastro predial multifinalitario. El catastro predial multifinalitario es el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales de la jurisdicción cantonal. El GAD Municipal registrará en el catastro la información alfanumérica y cartográfica correspondiente a cada predio, integrando datos físicos, jurídicos y económicos y, cuando corresponda, parámetros ambientales y sociales, constituyéndose en un insumo para fines tributarios, de planificación, gestión y toma de decisiones.

Artículo 6.- Formación del catastro predial urbano y rural. El sistema de catastro predial urbano y rural comprende, al menos:

a) La estructuración de procesos automatizados de información catastral y su codificación;
b) La administración del uso de la información de la propiedad inmueble;
c) La actualización del inventario de información catastral;
d) La determinación del valor de la propiedad;
e) La actualización y mantenimiento de sus componentes;
f) El control y seguimiento técnico de los productos catastrales; y,
g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Artículo 7.- Procesos de intervención territorial. Para la formación, regularización, mantenimiento y actualización del catastro predial urbano y rural se aplicarán, entre otros, los siguientes procesos:

7.1. Codificación catastral. La clave catastral es el código territorial único que identifica al predio para su localización geográfica y su registro en el padrón catastral. La clave será asignada por la unidad municipal competente al momento del levantamiento e inscripción y se mantendrá durante la vida activa del predio, conforme el estándar técnico adoptado por el GAD Municipal.

7.2. Levantamiento predial. Es el registro de información del predio en el formulario de declaración o ficha predial, con base en variables e indicadores que permitan identificar objetivamente el hecho generador y las características del inmueble, considerando al menos:

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

Artículo 8.- Relación catastro – Registro de la Propiedad. El catastro y el Registro de la Propiedad se articularán conforme la normativa aplicable. La información catastral servirá para fines tributarios y de gestión territorial. La administración municipal promoverá mecanismos de coordinación e intercambio de información con las entidades competentes, a fin de mantener coherencia registral y catastral, en el marco de la ley.

CAPÍTULO II

DETERMINACIÓN TRIBUTARIA, VALORACIÓN, NOTIFICACIÓN Y RECLAMOS

Artículo 9.- Determinación tributaria. La determinación tributaria comprende los actos de la administración municipal encaminados a establecer la existencia del hecho generador, la base imponible y la cuantía del tributo. La administración tributaria registrará las determinaciones en sus bases catastrales, para conocimiento del contribuyente y ejercicio de sus derechos, conforme a la ley.

Artículo 10.- Hecho generador. El hecho generador del impuesto predial urbano y rural se configura por la existencia de un bien inmueble dentro de la jurisdicción cantonal, identificado y registrado en el catastro predial. El catastro incorporará elementos cualitativos y cuantitativos mediante la ficha predial, que sustentan la determinación de la base imponible y del tributo.

Artículo 11.- Valor de la propiedad. Para establecer el valor de la propiedad se considerarán obligatoriamente los siguientes elementos:

a) Valor del suelo: precio unitario del suelo urbano o rural, determinado por comparación con precios de mercado de predios homogéneos del sector, multiplicado por la superficie del predio;
b) Valor de edificaciones: valor de las construcciones permanentes calculado mediante el método de reposición; y,
c) Valor de reposición: valor obtenido aplicando costos actualizados de construcción y depreciación proporcional por vida útil.

Artículo 12.- Notificación del proceso de avalúo. La Dirección Financiera, a través de la dependencia competente, notificará a las personas propietarias o responsables, de conformidad con el Código Tributario, al menos en los siguientes casos:

a) Al inicio del proceso de levantamiento y avalúo; y,
b) Una vez concluido el proceso, para informar el avalúo determinado.

Artículo 13.- Publicidad y acceso a la información. Para fines de transparencia y acceso, el GAD Municipal publicará la información general del proceso de valoración y emisión por los medios institucionales que correspondan, observando las normas sobre protección de datos y demás disposiciones aplicables.

Artículo 14.- Reclamos y recursos. Las y los contribuyentes, responsables o terceros con interés legítimo podrán presentar reclamos y recursos administrativos conforme al Código Tributario y al Código Orgánico Administrativo, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales que correspondan.

CAPÍTULO III

BENEFICIOS TRIBUTARIOS, EMISIÓN Y RECAUDACIÓN

Artículo 15.- Deducciones, rebajas y exenciones. Determinada la base imponible, se aplicarán las rebajas, deducciones, exoneraciones y exenciones previstas en el COOTAD y demás normativa vigente. Para su procedencia, la o el contribuyente presentará solicitud y/o documentación habilitante dentro de los plazos y condiciones que establezca la administración municipal.

Las solicitudes podrán presentarse hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, salvo los casos que, por su naturaleza, requieran plazos distintos conforme a norma.

Artículo 16.- Contribución adicional a favor del Cuerpo de Bomberos. Se establece la contribución adicional a favor del Cuerpo de Bomberos del cantón, conforme la Ley de Defensa Contra Incendios y normativa aplicable, equivalente al 0,15 por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad, tanto para predios urbanos como rurales, y será recaudada conjuntamente con el impuesto predial.

Artículo 17.- Emisión de títulos de crédito. Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección Financiera dispondrá la emisión de títulos de crédito dentro del plazo previsto en la ley. Los títulos de crédito contendrán los requisitos del Código Tributario y serán remitidos a Tesorería Municipal para su recaudación.

Artículo 18.- Liquidación de créditos. En la liquidación se detallará el tributo, intereses, recargos, descuentos y valores efectivamente cobrados, los cuales se registrarán en los partes diarios de recaudación.

Artículo 19.- Imputación de pagos parciales. Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

i) Intereses;
ii) Tributo;
iii) Multas y costas.

Si existieren varios títulos, se imputará primero al más antiguo no prescrito.

Artículo 20.- Intereses por mora tributaria. Los tributos devengarán intereses desde el 1 de enero del año correspondiente hasta la fecha de pago, conforme el COOTAD, el Código Tributario y la tasa aplicable definida por la autoridad competente.

Artículo 21.- Certificación de avalúos. La unidad municipal competente emitirá certificaciones de avalúos urbanos y rurales vigentes, previa solicitud y presentación del certificado de no adeudar al GAD Municipal, cuando corresponda.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 22.- Objeto del impuesto urbano. El impuesto a la propiedad urbana grava los predios ubicados dentro de los límites urbanos definidos por el instrumento de ordenamiento territorial vigente y normativa cantonal aplicable.

Artículo 23.- Impuestos aplicables a predios urbanos. Los predios urbanos estarán gravados por los tributos previstos en el COOTAD y normativa pertinente, incluyendo:

a) Impuesto a los predios urbanos;
b) Impuesto a inmuebles no edificados;
c) Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata y a construcciones obsoletas; y,
d) Contribución adicional a favor del Cuerpo de Bomberos.

Artículo 24.- Valoración de predios urbanos. Los predios urbanos serán valorados considerando:

a) valor del suelo;
b) valor de edificaciones; y,
c) valor de reposición, conforme el COOTAD y los parámetros técnicos municipales.

Artículo 25.- Plano del valor del suelo urbano y cuadros. Valor del predio. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el artículo 502 del COOTAD:

a. Valor del suelo;
b. Valor de las edificaciones; y,
c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal con la expedición de la presente ordenanza aprueba 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad territorial urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

a. El universo de estudio;
b. La infraestructura básica;
c. La infraestructura complementaria; y,
d. Los servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

a. Características del uso y ocupación del suelo;
b. Morfología; y,
c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del Cantón.

Con ellos se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón y que constituyen los correspondientes sectores homogéneos urbanos del cantón.

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de los predios**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determine **el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:**

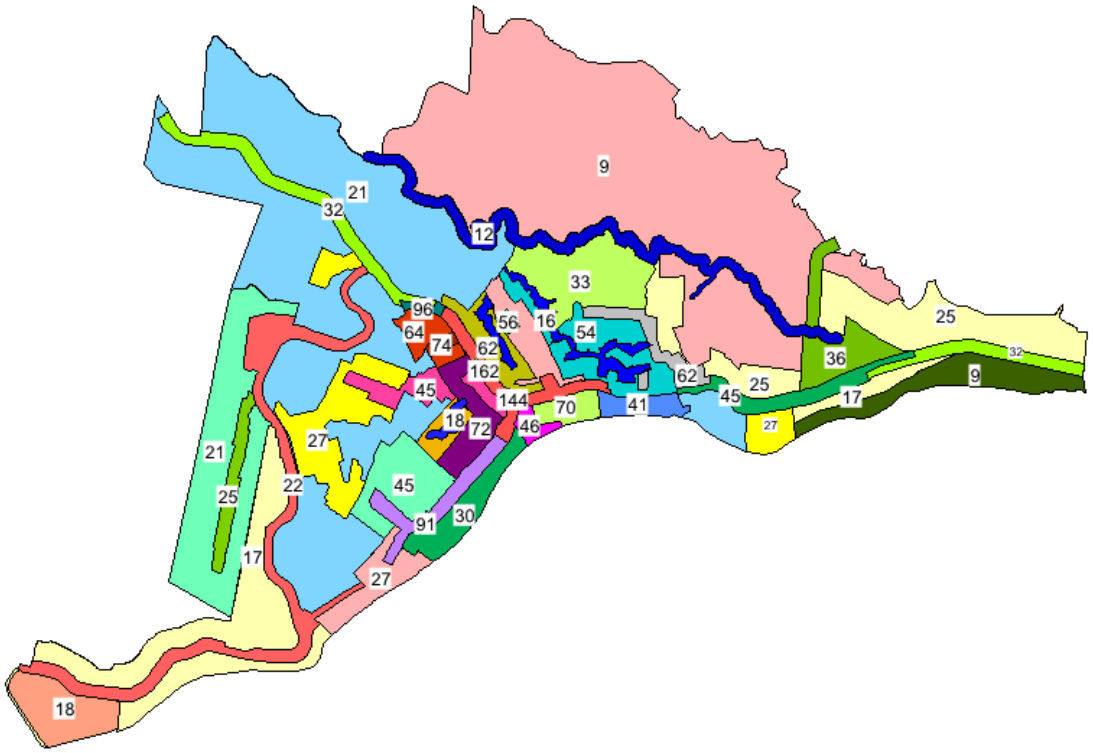
VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA CABECERA CANTONAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

ZONA	DESCRIPCIÓN	VALOR M2 (USD)
1	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA 3 PISOS, EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETAS, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	162
2	AREAS RECREACIONALES	144
3	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETAS, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	96
4	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 Y 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, MANZANAS DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA	91
5	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA DOS PISOS, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CENTRALIDAD URBANA MEDIANA	89
6	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL	74

7	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA PARCIALMENTE, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL	72
8	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, BUENA ACCESIBILDAD, CENTRALIDAD MEDIANA, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS	70
9	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL	64
10	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, VÍAS SIN REVESTIMIENTO, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL, MANZANAS REGULARMENTE DEFINIDAS	62
11	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CENTRALIDAD URBANA MEDIANA, BUENA ACCESIBILIDAD	62
12	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS NI BORDILLOS, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS	54
13	AREAS RECREACIONALES	56
14	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA PARCIALMENTE, CON ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL	46
15	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL	45
16	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, SIN ACERAS NI BORDILLOS, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS, ALTA CIRCULACION VEHICULAR	45
17	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 Y 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, MANZANAS DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA,	45
18	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL	41
19	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD EN PROCESO DE CONSOLIDACION, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	36
20	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, SIN ACERAS CON BORDILLOS INCOMPLETOS, CAPA DE RODADURA RECUBIERTA CENTRALIDAD BAJA	32
21	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 Y 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, BAJA ACCESIBILIDAD	33
22	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL, TOPOGRAFIA IRREGULAR, BAJA DENSI	31

23	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MANZANAS DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, TERRENOS IRREGULARES	30
24	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS NI BORDILLOS, MANZANAS DEFINIDAS, BAJA CENTRALIDAD URBANA	27
25	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, MANZANAS NO DEFINIDAS, USO RESIDENCIAL	27
26	BUENA ACCESIBILIDAD, ALUMBRADO PUBLICO, SERVICIOS BASICOS INCOMPLETOS, SERVICIOS COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS	22
27	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA, , MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	25
28	ZONA DE EXPANSION URBANA	21
29	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA, , MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	25
30	ZONA DE EXPANSION URBANA EJE VIAL	25
31	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA, , MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	17
32	FRANJA PROTECCION ESTERO PITZARA	12
33	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA, , MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	21
34	ZONA DE PROMOCION RURAL A URBANA	18
35	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA, , MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	17
36	ZONA DE PROMOCION RURAL A URBANA	9
37	AREAS DE QUEBRADAS	16
38	FRANJA PROTECCION PEÑON DEL RIO BLANCO	9
39	ZONA PROTECCION QUEBRADA	18

PLANO DEL VALOR DEL SUELO ZONA URBANA CABECERA CANTONAL DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS



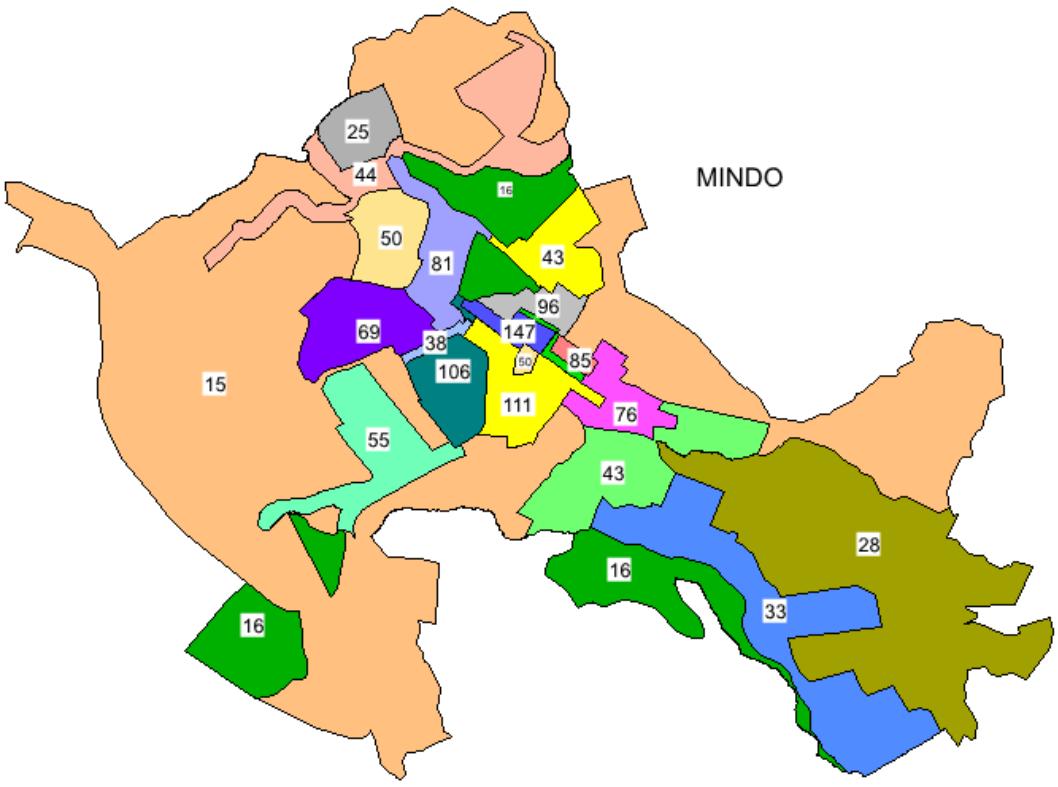
VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA PARROQUIA DE MINDO

ZONA	DESCRIPCIÓN	VALOR M2 (USD)
1	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, MUY BUEN ACCESO CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, EDIFICACIONES DE HASTA 3 PISOS EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y SERVICIOS	147

2	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, MUY BUEN ACCESO CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, EDIFICACIONES DE HASTA 2 PISOS EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y SERVICIOS	118
3	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD MEDIANA	111
4	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD MEDIANA	106
5	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD BAJA	96
6	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BUEN ACCESO SIN ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, EDIFICACIONES DE 1 PISO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA	85
7	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL	81
8	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS, SIN VIVIENDAS, USO RESIDENCIAL	76
9	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL	69
10	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS	55
11	ZONA EDUCATIVA	50
12	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, EN PROCESO DE CONSOLIDACION URBANA, BAJA CENTRALIDAD, MAL ACCESO INTERNO SIN ACERAS NI BORIDLLOS	44
13	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, CONSTRUCCIONES DE UN PISO PROEMDIO PEQUEÑAS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION	43
14	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS	43

15	ZONA DE PROTECCION DE RIO, SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 1 PISO EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION	38
16	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS	33
17	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	25
18	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	16
19	ZONA DE BAJA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS SEMI DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	28
20	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	15

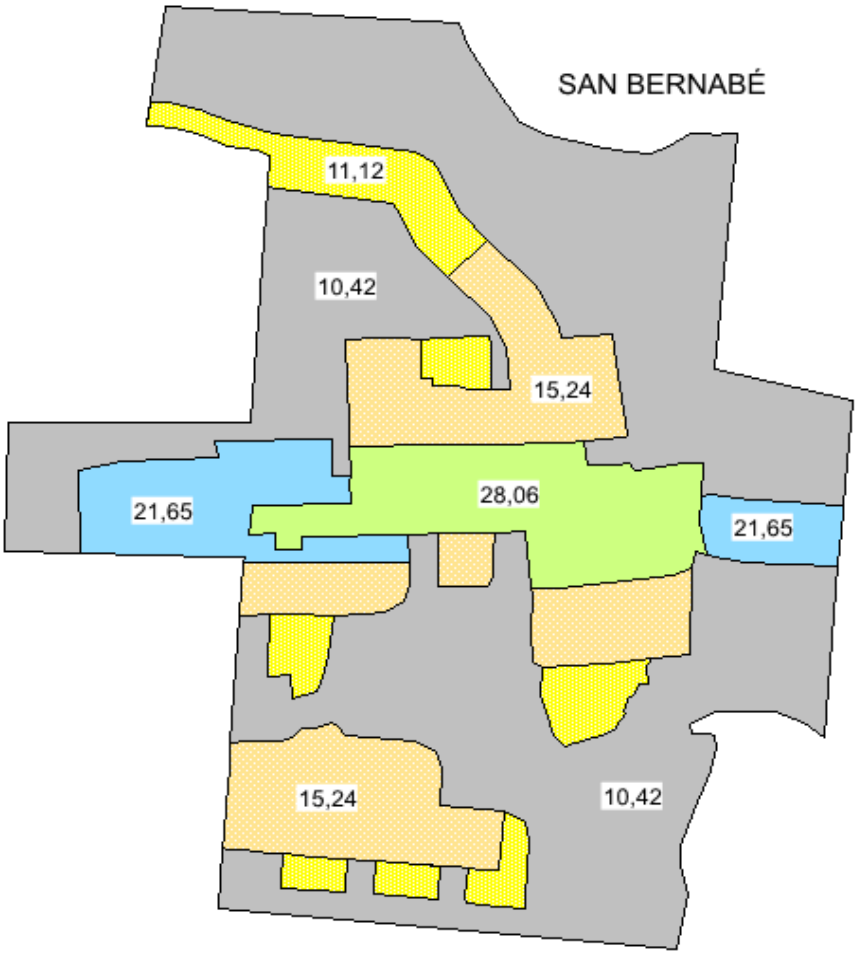
PLANO DEL VALOR DEL SUELO ZONA URBANA PARROQUIA DE MINDO



VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA CENTRO POBLADO SAN BERNABE

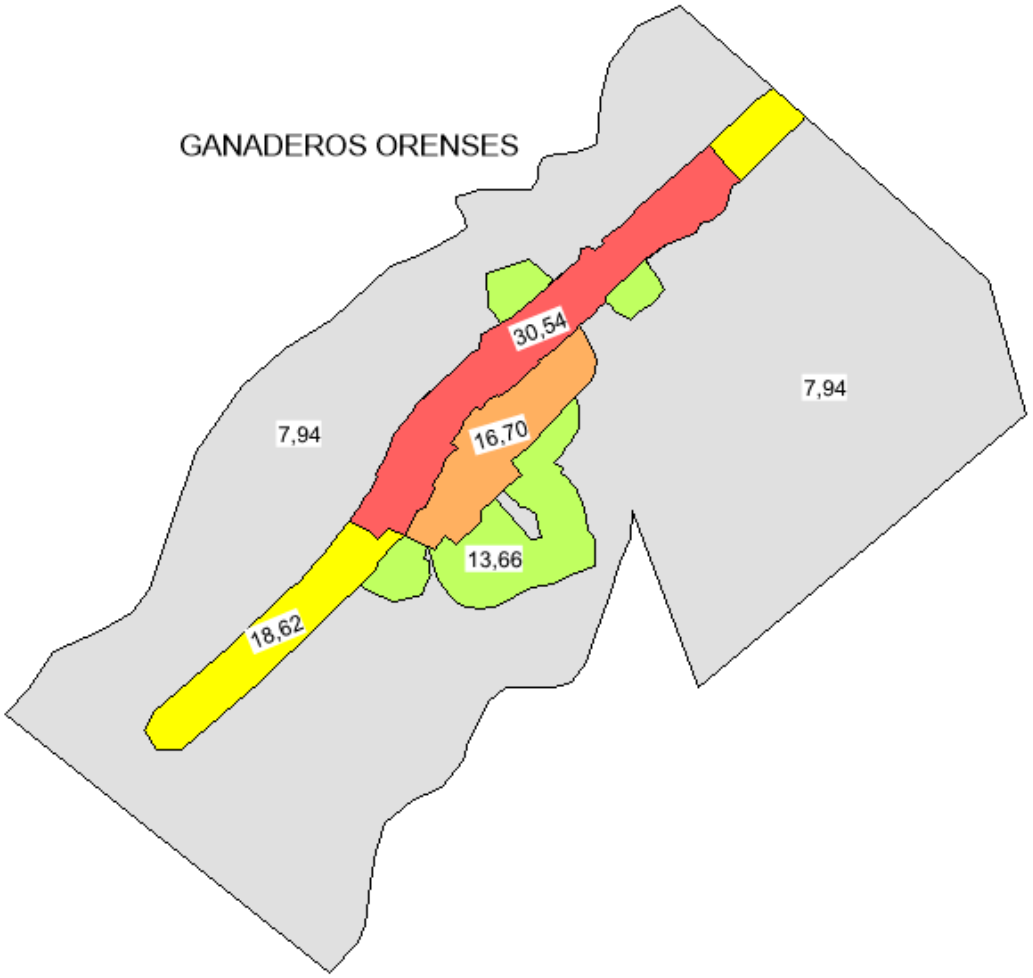
ZONA	DESCRIPCIÓN	VALOR M2 (USD)
1	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, ALTA CENTRALIDAD, HASTA 3 PISOS, ACCESIBILIDAD BUENA	28.06
2	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, CENTRALIDAD MEDIA ,ALTA CENTRALIDAD, UN PISO, ACCESIBILIDAD BUENA	21.65
3	BASICOS COMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, CENTRALIDAD MEDIA, UN PISO, ACCESIBILIDAD REGULAR	15.24
4	BASICOS INCOMPLETOS, NO DISPONE COMPLEMENTARIOS, CENTRALIDAD BAJA, UN PISO, ACCESIBILIDAD REGULAR	11.12
5	NO DISPONE DE BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, CENTRALIDAD BAJA, SIN EDIFICACIONES, MALA ACCESIBILIDAD	10.42

PLANO DEL VALOR DEL SUELO ZONA URBANA CENTRO POBLADO SAN BERNABE



VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA CENTRO POBLADO GANADEROS ORENSES

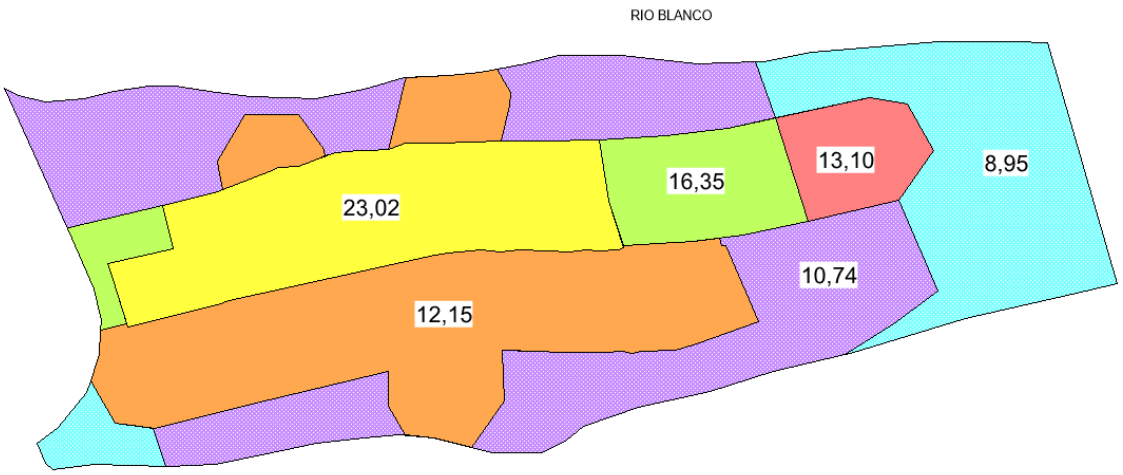
ZONA	DESCRIPCIÓN	VALOR M2 (USD)
1	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, ALTA CENTRALIDAD, ENTRE 1 Y 2 PISOS,ACCESIBILIDAD BUENA	30.54
2	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS,BAJA CENTRALIDAD, SIN EDIFICACIONES, ACCESIBILIDAD BUENA	**18.62**
3	BASICOS COMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, CENTRALIDAD MEDIA, UN PISO, REGULAR ACCESIBILIDAD	16.70
4	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, CENTRALIDAD MEDIA, SIN EDIFICACIONES, REGULAR ACCESIBILIDAD	**13.66**
5	SIN SERVICIOS BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, CENTRALIDAD BAJA, SIN EDIFICACIONES, MALA ACCESIBILIDAD	7.94



VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA CENTRO POBLADO RIO BLANCO

ZONA	DESCRIPCIÓN	VALOR M2 (USD)
1	BASICOS COMPLETOS, ALTA CENTRALIDAD, CAPA DE RODADURA RÍGIDA, BUENA ACCESIBILIDAD, SIN EDIFICACIONES	23.02
2	BASICOS COMPLETOS, ALTA CENTRALIDAD, CAPA DE RODADURA RÍGIDA, BUENA ACCESIBILIDAD, ENTRE 1 Y2 PISOS	16.35
3	BASICOS COMPLETOS, BAJA CENTRALIDAD, CAPA DE RODADURA RÍGIDA, MALA ACCESIBILIDAD, SIN EDIFICACIONES	13.10
4	NO TIENE BASICOS, CENTRALIDAD MEDIA, CAPA DE RODADURA TIERRA LASTRE, REGULAR ACCESIBILIDAD, SIN EDIFICACIONES	12.15
5	BASICOS INCOMPLETOS, CENTRALIDADBAJA, SIN CAPA DE RODADURA, MALA ACCESIBILIDAD, SIN EDIFICACIONES	10.74
6	BASICOS INCOMPLETOS, CENTRALIDAD MEDIA, SIN CAPA DE RODADURA, REGULAR ACCESIBILIDAD, SIN EDIFICACIONES	8.95

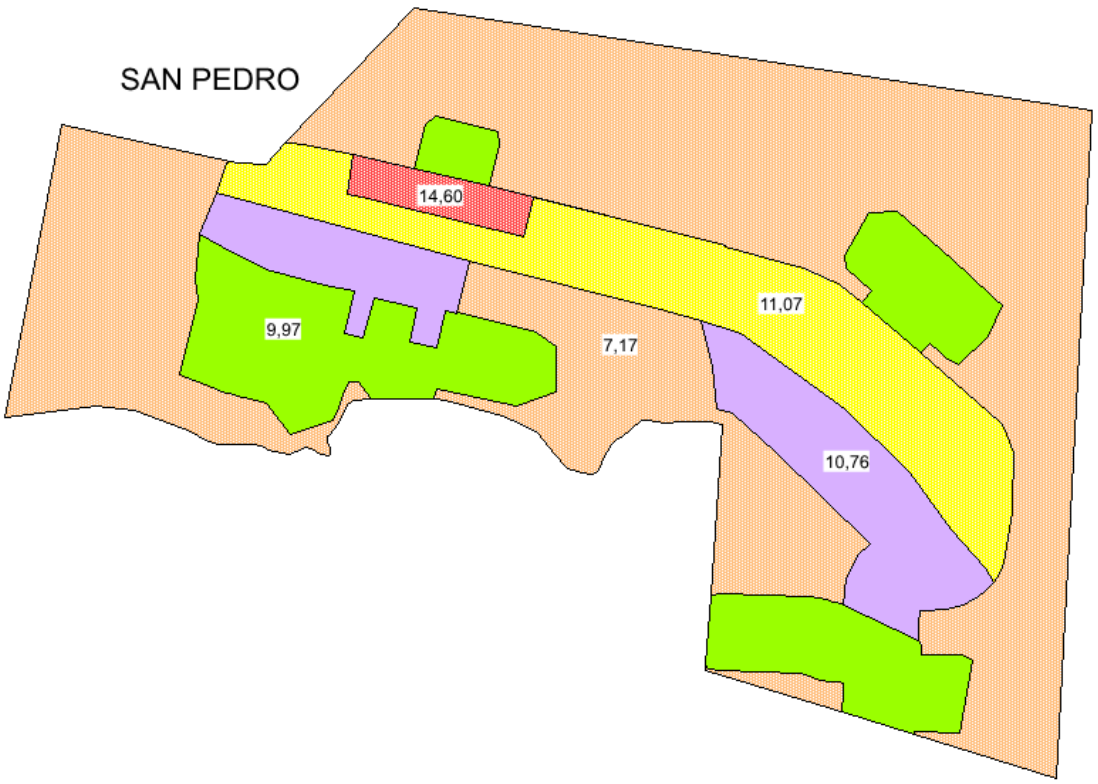
PLANO DEL VALOR DEL SUELO ZONA URBANA CENTRO POBLADO RIO BLANCO



VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA CENTRO POBLADO SAN PEDRO

ZONA	DESCRIPCIÓN	VALOR M2 (USD)
1	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, CENTRALIDAD BUENA, DE UN PISO, ACCESIBILIDAD BUENA	14.60
2	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, CENTRALIDAD BUENA, HASTA 2 PISOS, ACCESIBILIDAD BUENA	11.07
3	BASICOS COMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, CENTRALIDAD REGULAR, UN PISO, ACCESIBILIDAD REGULAR	10.76
4	BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, CENTRALIDAD REGULAR, UN PISO, ACCESIBILIDAD REGULAR	9.97
5	SIN BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, CENTRALIDAD MALA, SIN CONSTRUCCIONES, ACCESIBILIDAD MALA	7.17

PLANO DEL VALOR DEL SUELO ZONA URBANA CENTRO POBLADO SAN PEDRO



Artículo 26.- Factores de afectación del valor del suelo urbano. Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana.** El valor individual por m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

a) **Topográficos**: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
c) **Accesibilidad a servicios**: vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

a) Coeficiente de Localización:

DENOMINACIÓN	% DE DESCUENTO
Lote Esquinero	0,00
Lotes en cabecera, Manzanero, Intermedio, en L, en T, en Cruz, Manzanero Triangular, Triangular, en Callejón, Interior.	0,84

b) Coeficiente de Topografía:

DENOMINACIÓN	% DE DESCUENTO
Lote a Nivel	1,00
Lote Bajo nivel	0,92
Lote sobre nivel, con Pendiente Ascendente	0,90
Lote con Pendiente descendente	0,88
Lote con relieve accidentado	0,80

c) Coeficiente de Relación fondo (f) – frente (F):

Área (m2)	% DE DESCUENTO PARA f/F < 2.5	% DE DESCUENTO PARA 2.5 < f/F < 3.5	% DE DESCUENTO PARA f/F > 3.5
1 – 100	0,00	4,00	12,00
101 – 200	0,00	4,00	12,00
201 – 300	0,00	4,00	12,00
301 – 400	0,00	4,00	12,00
401 – 500	0,00	4,00	8,00
Mayor a 500	0,00	4,00	8,00

a. Coeficiente de Superficie:

SUPERFICIE DEL LOTE (m2)	% DE DESCUENTO
Menor a 1.000	0,00
De 1.000 – 2.000	10,00
Mayor a 2.000	20,00

Para efectos de ingreso en la fórmula, los coeficientes se ingresan en formato decimal, y es necesario substraer el porcentaje de descuento del 100 %.

$$Vs = Zg*A*(a*W1 + b*W2 + c*W3 + d*W4)$$

Los coeficientes de ponderación de los factores (generales) son los siguientes: Para la ciudad de San Miguel de los Bancos:

W1 = 0.3 W2 = 0.2 W3 = 0.3 W4 = 0.2

Para la ciudad de Mindo:

W1 = 0.3 W2 = 0.3 W3 = 0.2 W4 = 0.2

En la fórmula, tenemos que:

Zg = Valor zonal máximo (en dólares/m2) A = Área del lote (m2)

W1 = Peso del factor localización y formaW2 = Peso del factor topografía

W3 = Peso del factor fondo - frenteW4 =
Peso del factor superficie

a = Coeficiente de localización b

= Coeficiente de topografía

c = Coeficiente de relación fondo – frente d

= Coeficiente de superficie

2) **Valor de edificaciones**

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser avaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constarán los siguientes indicadores:

a. ***De carácter general:*** tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
b. ***En su estructura:*** columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
c. ***En acabados:*** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
d. ***En instalaciones:*** sanitarias, baños y eléctricas; y,
e. ***Otras inversiones*** (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

Artículo 27.- Valoración de edificaciones urbanas. El valor de edificaciones se determinará mediante método de reposición, considerando tipología, materiales, estado, antigüedad, conservación, instalaciones y demás variables técnicas municipales.

CUADRO DE COEFICIENTES DE REPOSICIÓN

RELACIONES A METRO CUADRADO SAN MIGUEL DE LOS BANCOS 2025

CIMIENTOS	2025	PUERTAS EXTERIORES	2025	CLOSET	2025
piedra	4,98	Madera Rústica	1,06	Madera Rústica	8,42
hormig ciclopeo	8,60	Madera Tamborada	3,63	Madera tamborada	17,21
zapatas	13,44	Madera Fina	6,28	Madera fina	18,92
vigas	9,33	Hierro	5,11	**PINTURA**	
lozas	27,30	Enrollable Metálica	2,33	Artesanal	6,38
pilotes madera	3,30	Aluminio/Vidrio	4,48	Caucho	8,31
pilotes Horm Arm	7,52	**PUERTAS INTERIORES**		Esmalte	14,95
CADENAS		Madera Rústica	1,71	Barniz	19,05
madera	4,70	Madera Tamborada	10,90	Aceites	7,52
Hormigón Armado	14,28	Madera Fina	18,69	**FACHADA**	
COLUMNAS		Hierro	8,42	Vidrio	28,94
caña	2,10	Aluminio/Vidrio	20,24	Mármol	59,31
madera	8,88	**VENTANAS**		Grafiado	16,93
hierro	12,24	Hierro	13,42	**ENERGIA ELECTRICA**	
hormigón	18,67	Madera	10,60	Vista	5,11
trabada soportan	5,19	Aluminio	20,77	Empotrada	7,30
VIGAS		**VIDRIOS**		Mixta	6,06
madera	3,08	Claros	2,80	**SANITARIAS**	
hierro	18,65	Obscuros	5,70	Vista	6,15
Hormigón Armado	15,46	**PROTEC, VENTA**		Empotrada	10,59
ENTREPISO		Madera	2,66	Mixta	6,34
madera	9,72	Hierro	3,77	Fosa Séptica.	1,63
hierro	22,97	Aluminio	12,80	Letrina	4,12
Hormigón Armado	49,33	Enrollable Metálica	7,30	**ESPECIALES**	
PAREDES		**ENLUCIDOS**		Ascensor	148,50
No tiene	0	Arena Cemento	16,80	Aire Acondicionado	24,44
Caña	12,48	**TUMBADOS**		Ventilación Mecánica	38,77
Ladrillo/Bloque	16,30	Fibra Mineral	14,39	sistema contraincendios	7,47
Madera	26,13	Madera Rústica	9,36	**PIEZAS SANITARIAS**	
Piedra	24,56	Madera Tratada	23,02	Económico	4,05
Panel Fibro Cem	18,61	Media Duela	20,97	Medio	9,31
Prefabric Hormi.	20,78	Arena Cemento	16,41	De Lujo	12,77
CUBIERTA		**CUBIERTA**		**COCINA**	
Caña	4,74	Teja común	60,22	Económico	2,45
Madera Rústica	8,38	Zinc	26,16	Normal	13,13
Madera Tratada	14,26	FibroCemento.	43,14	Lujosa	28,89
Metálica	15,89	Galvalumen Acero	45,70	**PISOS**	
Hormigón Arm.	115,92	Metálico Acústico	65,09	Cemento	32,06
ESCALERAS		Hormigón Armado	45,38	Baldosa	37,67
Madera	2,24			Media Duel.	12,36
Hierro	3,78			Parqet-Vinil	24,67
Hormigón Arm.	9,90			Duela-Tablon	15,51
				Marmetón	45,89
				Mármol	94,83
				Cerámica	43,60

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios, con los rubros o materiales de construcción identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario,** multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro;**

2. Sumatoria de los costos de los rubros;

3. **Se determina el valor total de la construcción.** La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100);

4. Se configura la **tabla de coeficientes de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial; y,**

5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que, sumados los coeficientes de reposición de cada bloque de edificación, su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final del valor m2, se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación por edad de la edificación se aplicará el **método lineal,** con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Factores de Depreciación de Edificación Rural

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural							
AÑOS	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA FINA	MADE RA COMÚN	BLOQ UE LADRILLO	BAHARE QUE	ADOBE/ TAPIAL
0-2	1	1	1	1	1	1	1
03-abr	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
05-jun	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
07-ago	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
09-oct	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-dic	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,57	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,55	0,37	0,37

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

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de: (a) *estable,* (b) *a reparar y* (c) *obsoleto*.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DECONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	**ESTABLE**	**% A REPARAR**	**TOTAL, DETERIORO**
0-2	1	0,84 a .30	0

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de coeficientes de reposición de participación por rubro x constante de reposición del valor x factor de depreciación por edad de la edificación x factor de depreciación por estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Artículo 28.- Base imponible urbana. La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando rebajas, deducciones y exenciones legalmente previstas.

Artículo 29.- Impuesto adicional por inmuebles no edificados o construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata. Se aplicarán las alícuotas adicionales previstos en el COOTAD para inmuebles no edificados y construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata, una vez cumplidas las condiciones legales y notificaciones correspondientes.

Artículo 30.- Impuesto a inmuebles no edificados. Se aplicará el recargo anual previsto en el COOTAD a los inmuebles no edificados, hasta que se produzca la edificación, conforme condiciones legales.

Artículo 31.- Tarifa del impuesto predial urbano. La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2026–2027 será de 1,02 por mil (1,02 x 1000) aplicada sobre la base imponible.

Artículo 32.- Liquidación acumulada. Si una persona propietaria posee varios predios en la misma jurisdicción cantonal, se sumarán los valores imponibles, aplicándose las deducciones permitidas por ley, conforme el COOTAD.

Artículo 33.- Exención por zonas urbano-marginales. Estarán exentos del impuesto predial urbano los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU), conforme definiciones y delimitación aprobadas por ordenanza cantonal.

Artículo 34.- Predios en condominio, derechos y acciones. En caso de condominio o derechos y acciones, podrá solicitarse la determinación proporcional en el catastro, conforme COOTAD, Ley de Propiedad Horizontal y normativa aplicable.

Artículo 35.- Época de pago y descuentos. El impuesto predial urbano se pagará dentro del año fiscal. Podrá pagarse desde el 1 de enero. Los pagos de enero a junio accederán a descuentos conforme escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

Desde el 1 de julio se aplicará el recargo previsto en el COOTAD. Vencido el año fiscal, se generarán recargos, intereses y, de ser el caso, cobro coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 36.- Objeto del impuesto rural. El impuesto a la propiedad rural grava los predios ubicados fuera de los límites urbanos definidos para el cantón, conforme normativa de ordenamiento territorial y el COOTAD.

Artículo 37.- Tributos aplicables a predios rurales. Los predios rurales estarán gravados por:

a) Impuesto a los predios rurales; y,
b) Contribución adicional a favor del Cuerpo de Bomberos del cantón, conforme norma aplicable.

Artículo 38.- Valoración de la propiedad rural. Los predios rurales se valorarán conforme COOTAD, considerando:

a) valor del suelo;
b) valor de edificaciones; y,
c) valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará:

- El plano del valor de la tierra,
- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- El proceso de valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

1. Valor del suelo

Sectores homogéneos: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos

estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1) el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de Suelos, definida por las ocho (8) clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad, mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del Plano de Clasificación Agrológica, se analizan las siguientes condiciones:

a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –

   Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
c) Condiciones Climatológicas (Índice climático, exposición solar, régimen de humedad y temperatura).

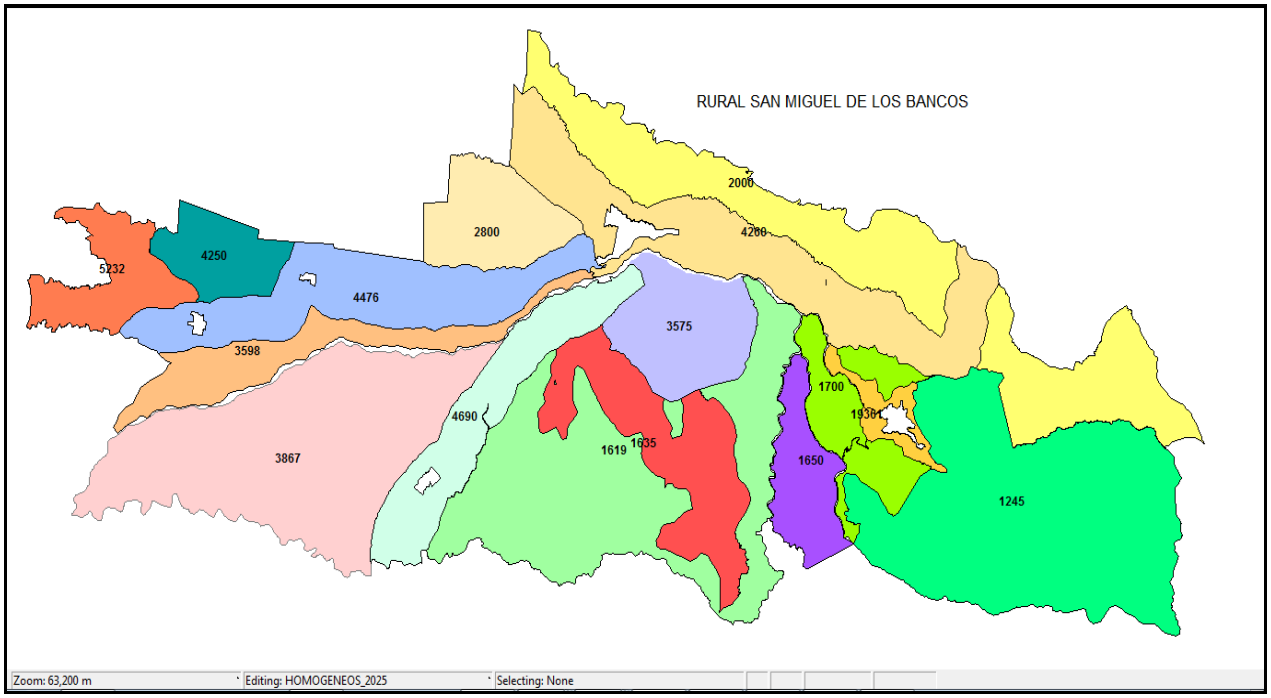
Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA), que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEROS DEL ÁREA RURAL DE CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, que se expresa en el siguiente cuadro: La metodología considerará sectores homogéneos, variables de infraestructura y servicios, accesibilidad, topografía y calidad agrológica.

CUADRO DE VALORES DE SECTORES HOMOGENEOS DEL CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS								
SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DE SUELO 1	CALIDAD DE SUELO 2	CALIDAD DE SUELO 3	CALIDAD DE SUELO 4	CALIDAD DE SUELO 5	CALIDAD DE SUELO 6	CALIDAD DE SUELO 7	CALIDAD DE SUELO 8
S.H. 4.11	158,333	141,667	120,000	**100,000**	86,667	70,000	50,000	30,000
S.H. 4.12	110,833	99,167	84,000	**70,000**	60,667	49,000	35,000	21,000
S.H. 4.1	31,116	27,840	23,582	**19,652**	17,032	13,756	9,826	5,896
S.H. 5.1	7,783	6,963	5,898	4,915	**4,260**	3,441	2,458	1,475
S.H. 5.2	7,046	6,305	5,340	4,450	**3,857**	3,115	2,225	1,335
S.H. 5.3	3,654	3,269	2,769	2,308	**2,000**	1,615	1,154	692
S.H. 5.4	8,342	7,464	6,322	5,268	**4,566**	3,688	2,634	1,581
S.H. 5.5	8,311	7,436	6,299	5,249	**4,549**	3,674	2,624	1,575
S.H. 5.6	9,558	8,552	7,244	6,037	**5,232**	4,226	3,018	1,811
S.H. 5.7	7,764	6,947	5,885	4,904	**4,250**	3,433	2,452	1,471
S.H. 5.8	6,573	5,881	4,982	4,152	**3,598**	2,906	2,076	1,245
S.H. 5.9	5,115	4,577	3,877	3,231	**2,800**	2,262	1,615	969
S.H. 5.31	6,531	5,844	4,950	4,125	**3,575**	2,888	2,063	1,238
S.H. 5.32	2,958	2,646	2,242	1,868	**1,619**	1,308	934	560
S.H. 6.3	2,816	2,520	2,134	1,779	1,541	**1,245**	889	534



El sector Homogéneo 4.11 se aplicará con fines tributarios para las propiedades rurales aledañas a la cabecera parroquial de Mindo, cuyas superficies oscilen entre 0,0001 hasta 1,0000 hectáreas, excluyéndose sus recintos; y, el Sector Homogéneo 4.12 para los predios de superficies de 0,0001 hasta 1,0000 hectárea, se aplicará, en todo el territorio cantonal incluyéndose los recintos.

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores de aumento o reducción del valor del suelo**:

- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea.
- Calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	**1.00 A 0.98**
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	**1.00 A 0.96**
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	**2.26 A 0.65** Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	**1. 00 A 0.96**
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	**1.00 A 0.96**

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	**1.00 A 0.93**
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	**1.00 A 0.70**
5.2- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	**0.985 A 0.96**
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	**1.00 A 0.96**
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	**1.00 A 0.942**

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

Así, el valor individual del suelo está dado por:

- El valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor total de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.

- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: ***Valor de suelo = Valor base del sector homogéneo x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie***; así:

Valoración individual del terreno

VI = S x Vsh x Fa
Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO
FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS (forma del predio, poblaciones cercanas, superficie)
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO (tipo de riesgos, erosión, drenaje)
FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

1. **Valor de edificaciones**

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser avaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constarán los siguientes indicadores:

a. ***De carácter general:*** tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
b. ***En su estructura:*** columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
c. ***En acabados:*** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
d. ***En instalaciones:*** sanitarias, baños y eléctricas; y,
e. ***Otras inversiones*** (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

GADM DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
FACTORES DE EDIFICACION PARA RURAL

Constante de reposición	Valor
1 piso	19.8000
+1 piso	19.8000

Fecha:14/12/2023

Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA	
Columnas y Pilastras	
No Tiene	0
Hormigón Armado	2.61
Pilotes	1.413
Hierro	1.412
Madera Común	0.702
Caña	0.497
Madera Fina	0.53
Bloque	0.468
Ladrillo	0.468
Piedra	0.468
Adobe	0.468
Tapial	0.468
Vigas y Cadenas	
No tiene	0
Hormigón Armado	0.935
Hierro	0.57
Madera Común	0.369
Caña	0.117
Madera Fina	0.617
Entre Pisos	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0.95
Hierro	0.633
Madera Común	0.387
Caña	0.137
Madera Fina	0.422
Madera y Ladrillo	0.37
Bóveda de Ladrillo	1.197
Bóveda de Piedra	1.197
Paredes	
No tiene	0
Hormigón Armado	0.9314
Madera Común	0.673
Caña	0.36
Madera Fina	1.665
Bloque	0.814
Ladrillo	0.73
Piedra	0.693
Adobe	0.605
Tapial	0.513
Bahareque	0.413
Fibro-Cemento	0.7011
Escalera	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0.101
Hormigón Ciclopeo	0.0851
Hormigón Simple	0.094
Hierro	0.088
Madera Común	0.069
Caña	0.0251
Madera Fina	0.089
Ladrillo	0.044
Piedra	0.06
Cubierta	
Hormigón Armado	1.86
Hierro	1.309
Estereoestructura	7.954
Madera Común	0.55
Caña	0.215
Madera Fina	1.654

Rubro Edificación	Factor
ACABADOS	
Revestimiento de Pisos	
No tiene	0
Madera Común	0.215
Caña	0.0755
Madera Fina	1.423
Arena-Cemento	0.21
Tierra	0
Mármol	3.521
Marmeton	2.192
Marmolina	1.121
Baldosa Cemento	0.5
Baldosa Cerámica	0.738
Parquet	1.423
Vinyl	0.365
Duela	0.398
Tablon / Gress	1.423
Tabla	0.265
Azulejo	0.649
Revestimiento Interior	
No tiene	0
Madera Común	0.659
Caña	0.3795
Madera Fina	3.726
Arena-Cemento	0.424
Tierra	0.24
Marmol	2.995
Marmeton	2.115
Marmolina	1.235
Baldosa Cemento	0.6675
Baldosa Cerámica	1.224
Grafiado	1.136
Champiado	0.634
Revestimiento Exterior	
No tiene	0
Arena-Cemento	0.197
Tierra	0.087
Marmol	0.9991
Marmetón	0.702
Marmolina	0.4091
Baldosa Cemento	0.2227
Baldosa Cerámica	0.406
Grafiado	0.379
Champiado	0.2086
Revestimiento Escalera	
No tiene	0
Madera Común	0.03
Caña	0.015
Madera Fina	0.149
Arena-Cemento	0.017
Marmol	0.103
Marmetón	0.0601
Marmolina	0.0402
Baldosa Cemento	0.031
Baldosa Cerámica	0.0623
Grafiado	0
Champiado	0

Rubro Edificación	Factor
ACABADOS	
Tumbados	
No tiene	0
Madera Común	0.442
Caña	0.161
Madera Fina	2.501
Arena-Cemento	0.285
Grafiado	0.425
Champiado	0.404
Fibro Cemento	0.663
Fibra Sintética	2.212
Estuco	0.404
Cubierta	
Arena-Cemento	0.31
Baldosa Cemento	0.205
Baldosa Cerámica	0.738
Azulejo	0.649
Fibro Cemento	0.637
Teja Común	0.791
Teja Vidriada	1.24
Zinc	0.422
Polietileno	0
Domos / Traslúcido	0
Ruberoy	0
Paja-Hojas	0.117
Cady	0.117
Tejuelo	0.409
Puertas	
No tiene	0
Madera Común	0.642
Caña	0.015
Madera Fina	1.27
Aluminio	1.662
Enrollable	0.863
Hierro-Madera	1.201
Madera Malla	0.03
Tol Hierro	1.169
Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.305
Madera Común	0.169
Madera Fina	0.353
Aluminio	0.474
Enrollable	0.237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0.063
Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.185
Madera Común	0.087
Caña	0
Madera Fina	0.409
Aluminio	0.192
Enrollable	0.629
Madera Malla	0.021
Closets	
No tiene	0
Madera Común	0.301
Madera Fina	0.882
Aluminio	0.192

Rubro Edificación	Factor
INSTALACIONES	
Sanitarios	
No tiene	0
Pozo Ciego	0.109
Canalización Aguas Servidas	0.153
Canalización Aguas Lluvias	0.153
Canalización Combinado	0.549
Baños	
No tiene	0
Letrina	0.031
Baño Común	0.053
Medio Baño	0.097
Un Baño	0.133
Dos Baños	0.266
Tres Baños	0.399
Cuatro Baños	0.532
+ de 4 Baños	0.666
Eléctricas	
No tiene	0
Alambre Exterior	0.594
Tubería Exterior	0.625
Empotradas	0.646

Artículo 39.- Base imponible rural. La base imponible rural se determina a partir del valor de la propiedad aplicando las deducciones, rebajas, exenciones y exoneraciones previstas en la normativa vigente.

Artículo 40.- Valor imponible acumulado por propietario. Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los predios que una misma persona posea en el cantón, previa deducción legal.

Artículo 41.- Tarifa del impuesto predial rural. La tarifa del impuesto predial rural para el bienio 2026–2027 será de 0,90 por mil (0,90 x 1000) aplicada sobre la base imponible.

Artículo 42.- Copropiedad en predios rurales. En caso de copropiedad, podrán solicitarse avalúos proporcionales, prorrateo de títulos y aplicación de tarifa según el valor proporcional, conforme las reglas del COOTAD y normativa aplicable.

Artículo 43.- Forma y plazo de pago. El pago del impuesto rural podrá efectuarse en dos dividendos:

a) primero, hasta el 1 de marzo; y,
b) segundo, hasta el 1 de septiembre.

Los pagos realizados hasta quince (15) días antes de dichas fechas accederán al descuento anual previsto en la normativa aplicable. El vencimiento anual será el 31 de diciembre.

Artículo 44.- Tasa por cambio de nombre e ingreso/modificación catastral. La Dirección Financiera, a través de Rentas o la unidad competente, emitirá títulos de crédito por concepto de cambio de nombre, ingreso al catastro o modificaciones de ficha predial urbana o rural. La tasa será del 0,05 por mil (0,0005) sobre el valor catastral, con un máximo de USD 100,00.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 45.- Vigencia. La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial municipal, en el dominio web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, conforme el COOTAD.

Artículo 46.- Derogatoria. A partir de la vigencia de la presente ordenanza, quedan derogadas todas las ordenanzas y disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal a los veinte y dos días de diciembre de dos mil veinticinco.

Firmado electrónicamente por:
LUIS EDUARDO SUQUI MOROCHO
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN

Firmado electrónicamente por:
ROBERTO DANY PEREZ SISA
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Roberto Dany Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del GAD Municipal San Miguel de Los Bancos, **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS, PARA EL BIENIO 2026–2027** fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión Ordinaria el 18 de diciembre de

dos mil veinticinco y en segundo debate en Sesión Ordinaria realizada el 22 de diciembre de dos mil veinticinco - **LO CERTIFICO**. -

Firmado electrónicamente por:
ROBERTO DANY PEREZ SISA
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Roberto Dany Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN. - Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS, PARA EL BIENIO 2026–2027** la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal. **EJECÚTESE. - NOTIFÍQUESE. -**

San Miguel de Los Bancos, 30 de diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por:
LUIS EDUARDO SUQUI MOROCHO
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

CERTIFICACIÓN. - El infrascrito secretario general del GAD Municipal de San Miguel de Los Bancos CERTIFICA **QUE:** el Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho, alcalde del Cantón San Miguel de Los Bancos, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha San Miguel de Los Bancos, 30 de diciembre de 2025.

LO CERTIFICO. -

Firmado electrónicamente por:
ROBERTO DANY PEREZ SISA
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Roberto Dany Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL
MUNICIPIO SAN MIGUEL DE LOS BANCOS