

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



Págs.

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Que regula la formación del catastro predial urbano, para la determinación y administración del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2026 - 2027 2

- Que expide la primera reforma a la Ordenanza de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023 - 2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2025 - 2033 57

CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE PATATE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

En cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, se vuelve fundamental y necesario para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, crear la ordenanza que regula la formación de los catastros urbanos, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios para el Bienio 2026-2027 en el cantón Patate.

Para el Estado y los municipios, el catastro es un elemento de gran valor, en virtud de que es una herramienta que sirve para garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: su descripción física, jurídica y valor económico.

Una adecuada legislación catastral incide en aspectos fundamentales como la seguridad y la certeza jurídica en la tenencia de la tierra; como prioritario mecanismo de tributación a nivel municipal, como base de datos para la planificación; como referencia para el ordenamiento territorial; como guía elemental para la prestación de servicios públicos, como elemento caracterizador del destino de las políticas sociales y como rasgo determinante de las políticas de desarrollo sustentable y protección del medio ambiente.

Al corresponder a la municipalidad asumir las facultades y competencias que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, la expedición y posterior aplicación de esta ordenanza; será el instrumento legal para el cobro del impuesto predial en nuestra jurisdicción.

CONSIDERANDOS:

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

Que, en este estado de derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional;

y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

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

Que el Art. 37 de la Constitución de la República del Ecuador dice: El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: 5) Exenciones en el régimen tributario.

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

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

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

Que, el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador: Art. 426.- 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.

Los derechos consagrados en la Constitución y los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de inmediato cumplimiento y aplicación. No podrá alegarse falta de ley o desconocimiento de las normas para justificar la vulneración de los derechos y garantías establecidos en la Constitución, para desechar la acción interpuesta en su defensa, ni para negar el reconocimiento de tales derechos.

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

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

Que, el Art. 57 del COOTAD dispone: que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

Que, el Art. 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, Art. 172 del COOTAD establece: Ingresos propios de la gestión.- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o

específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos. Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios. La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el Art. 494 del COOTAD establece: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, el Art. 495 del COOTAD establece: el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios.

Que, el Art. 501 del COOTAD dice: Sujeto del impuesto.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley. Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo. 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 quedará más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

Que, el Art. 502.- Normativa para la determinación del valor de los predios.- 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 este 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, el Art. 503 del COOTAD dice: Deducciones tributarias.- Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

- a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año.
- b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.
- c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso. En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática. A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados.
- d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio.
- e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.

Que, el Art. 504 del COOTAD establece: Banda impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25%) y un máximo del cinco por mil (5%) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Que, el Art. 505 del COOTAD dice: Valor catastral de propietarios de varios predios.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Que, el Art. 506 del COOTAD establece: Tributación de predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte. Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Que, el Art. 507 del COOTAD dice: Impuesto a los inmuebles no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

- b)** El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos.
- c)** En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada.
- d)** Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro.
- e)** En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.
- f)** No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Que, el Art. 508 del COOTAD dice: Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de

soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a)** El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados.
- 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 este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata. Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Que, el Art. 509 del COOTAD establece: Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a)** Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- 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 el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada.

En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Que, el Art. 510.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

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

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación. No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Que, el Art. 511 del COOTAD establece: Cobro de impuestos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

Que, el Art. 512 del COOTAD dice: Pago del impuesto.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año. Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda

quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente. Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Que, el Art. 513 del COOTAD establece: Exclusividad del impuesto predial.- El impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal o metropolitana. Por consiguiente, no podrán establecerse otros impuestos que graven los predios urbanos para financiar presupuestos que no sean los municipales o metropolitanos. Se exceptúan de lo señalado en el inciso anterior, los impuestos que se destinen a financiar proyectos de vivienda rural de interés social.

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

Que, los Arts. 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, PARA LA DETERMINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN PATATE

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

Art. 1. De los bienes nacionales.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2. Clases de bienes.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3. Del catastro.- Catastro es “El inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 4. Formación del catastro.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el territorio del cantón.

El sistema catastro predial urbano en los municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5. De la propiedad.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

Art. 6. Jurisdicción territorial.- Comprende tres momentos:

a) Codificación catastral:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación provincial; dos para la identificación cantonal y dos para la identificación parroquial urbana y rural, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a zona, será a partir de 01.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de zona para el inventario catastral será a partir del 51. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de zona para el inventario catastral será a partir del 51. El código territorial local está compuesto por diecinueve dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de zona, dos para identificación de sector, tres para identificación de manzana, tres para identificación del predio; cuatro para la identificación del lote unipropiedad o la propiedad horizontal, tres para bloque, tres para piso y tres para unidad constructiva.

b) Delimitación del área urbana de intervención:

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones: para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (Elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal del cantón San Cristóbal de Patate y las cabeceras parroquiales de: Los Andes, Sucre, El Triunfo y la Matriz Patate, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

c) Levantamiento predial:

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

- 1) Identificación del predio.
- 2) Localización.
- 3) Datos del propietario, posesionario o poseedor del predio.
- 4) Tenencia.
- 5) Características del terreno, servicios y vías.
- 6) Características de la construcción y mejoras.
- 7) Vivienda censal.
- 8) Observaciones generales.
- 9) Responsables.
- 10) Gráfico del predio y fotografía de fachada de la construcción principal.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados y registrados en la ficha catastral urbana.

Art. 7. Catastros y registro de la propiedad.- El Gobierno Autónomo Municipal de San Cristóbal de Patate se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

Art. 9. Notificación.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa, y/o los medios digitales institucionales a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo predial, para el Bienio 2026-2027.

Art. 10. Sujeto activo.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.

Art. 11. Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Patate (Definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Art. 12. Reclamos y recursos.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Tributario ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13. Deducciones, rebajas y exenciones.- Para la determinación de la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, las mismas que deberá aplicar el Departamento Financiero Municipal.

Art. 14. Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Unidad de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán autorizados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 15. Liquidación de los créditos.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente informe diario de recaudación.

Art. 16. Certificación de avalúos.- La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 17. Intereses por mora tributaria.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV

Art. 18. Objeto del impuesto.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 19. Sujeto activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate de conformidad con lo establecido en el Art. 501 del COOTAD.

Art. 20. Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley.

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

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

- a)** El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b)** En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario y depositario arrendatario.

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

- 1)** Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
- 2)** Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
- 3)** Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
- 4)** Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
- 5)** Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

- 6) Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbano que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
- 7) Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
- 8) Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios urbanos, adeudado por el causante.
- 9) Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
- 10) Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 21. Elementos de la propiedad urbana.- Para el efecto, los elementos que integran la propiedad urbana son: el suelo, edificaciones y la disponibilidad de los servicios básicos.

Art. 22. Predios no gravados por el impuesto predial urbano.- Están exentos del impuesto predial urbano, los predios unifamiliares urbano-marginales, predios de propiedad del Estado, y entidades del sector público, que pertenecen a instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular. Propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública y los que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación de conformidad con lo establecido en el Art. 509 del COOTAD.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo municipal mediante ordenanza.

1. Valor del suelo.- El valor del suelo se establece tomando como base la siguiente información:

- a) Traspasos de bienes realizados en los cinco últimos años.

- b) Observatorio de valor del suelo de peritos y agentes inmobiliarios.
- c) Planos temáticos de servicios e infraestructura, pendientes, uso de suelo, etc.
- d) Índice de Precios al Consumidor (IPC) de los dos últimos 24 meses.

Luego de verificar la cobertura de la información y depurarla, se elabora mediante procesamiento y análisis de los datos un plano con zonas homogéneas de valor que representan el costo del suelo por ubicación geográfica.

Los precios de mercado resultantes de la distribución espacial constituirán el “Valor unitario Base” de cada predio que será la mínima unidad geográfica.

1.1. Planos del valor de la tierra.- El valor del suelo urbano de las Cabeceras parroquiales Matriz, Los Andes, Sucre y El Triunfo del cantón de San Cristóbal de Patate para el Bienio 2026-2027, constan en los planos de valor del suelo urbano adjuntos en el Anexo 1 de la presente ordenanza, a los mismos que se aplicó el Índice de Precios al Consumidor (IPC), del 1,021 a través de la siguiente formulación:

$$\text{IPC} = 1 + (\text{IPC}_{\text{actual}} - \text{IPC}_{\text{historico}}) / 100$$

1.2. Valor del terreno de un predio.- El valor del terreno de un predio se obtendrá, multiplicando la superficie del terreno por el “Valor Unitario Base”, y por el factor de corrección total del valor de la tierra a través de la siguiente formulación:

$$\text{Valor del terreno del predio} = A.t \times \text{VUB} \times \text{FCt}$$

Donde:

A.t = Área de terreno expresado en m².

VUB = Valor unitario base expresado en dólares por metro cuadrado (\$USD/m²).

FCt = Factor de corrección total.

1.2.1. Valor unitario base.- A través de los planos de zonas homogéneas de valor, representadas por una capa SHAPE FILE y la ubicación de cada predio dentro de determinada zona de valor y empleando como herramienta el Sistema de

Información Geográfico SINAT PLUS, el valor unitario base de la tierra se lo asigna de manera automatizada a cada lote, de esta manera se obtiene un valor unitario base para cada terreno de acuerdo a la zona de valor donde se ubica.

1.2.2. Factor de corrección total.- El factor de corrección total comprende la multiplicación de los factores de incremento o reducción del valor de la tierra, y se obtendrá mediante el producto sucesivo de los valores normalizados de corrección de los factores físicos, de uso del predio de accesibilidad, de infraestructura y servicios e influencias urbanísticas del predio, registrados en la ficha catastral.

Se aplicará la siguiente formula:

$$\text{Factor de corrección total} = (\text{Fct}) = [(f1) \times (f2) \times (f3) \times (f4) \dots (f9)]$$

Los valores normalizados de los factores de corrección para el presente serán los siguientes:

Valores normalizados de los factores geométricos de corrección

Tabla N° 1: De factores

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELACIÓN FRENTE				
Código	Código Ficha	Valor del Frente (m)		Factores de corrección
		Desde	Hasta	
1	3	Menos de	5,00	0,80
2	3	5,01	8,00	0,85
3	3	8,01	12,00	0,90
4	3	12,01	20,00	0,95
5	3	20,01	Más de	1,00

Tabla N° 2: De factores

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELACIÓN FONDO				
Código	Código ficha	Valor del frente (m)		Factores de corrección
		Desde	Hasta	
1	3	Menos de	8,00	1,00
2	3	8,01	20,00	1,02
3	3	20,00	30,00	1,00
4	3	30,01	Más de	0,98

Tabla N° 3: De factores

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE			
Código	Código ficha	Tipo de vía	Factores
1	3	Regular	1,00
2	3	Irregular	0,98
3	3	Muy irregular	0,96

Tabla N° 4: De factores

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE				
Relación de tamaño				Factor
Código	Código ficha	Rango de área de cada predio (m²)		
		Desde	Hasta	
1	3	Menos de	120,00	1,10
2	3	120,01	140,00	1,07
3	3	160,01	180,00	1,03
4	3	180,01	260,00	1,00
5	3	260,01	300,00	0,98
6	3	300,01	340,00	0,96
7	3	340,01	380,00	0,94
8	3	380,01	440,00	0,92
9	3	440,01	500,00	0,90
10	3	500,01	560,00	0,88
11	3	Más de	560,01	0,86

NOTA: Según factor de relación de tamaño entre el área del lote con la del lote tipo del sector catastral donde se encuentra implantado.

Tabla N° 5: De factores

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA FACHADAS Y TIPO DE ACCESO					
Código	Código ficha	Condición de relación de localización del lote en la manzana	Número de fachadas-hacia calles periféricas	Tipo de acceso	Coeficientes de corrección (tlf.)
1	3	Lote intermedio	1 Fachada (Lote Tipo)	Con acceso vehicular	1,00
2	3	Lote esquinero	2 Fachadas	Con acceso vehicular	1,05
3	3	Lote interior	0 Fachadas	Sin acceso vehicular	0,85
4	3	Lote en callejón	0 Fachadas	Acceso vehicular restringido	0,90
5	3	Lote en cabecera	3 Fachadas	Con acceso vehicular	1,09
6	3	Lote bifrontal	2 Fachadas	Con acceso vehicular	1,05
7	3	Lote manzanero	4 Fachadas	Con acceso vehicular	1,10
8	3	Lote en pasaje	1 Fachada	Con acceso vehicular	0,85
9	3	Lote triangular	1 Fachada	Con acceso vehicular	0,80

Tabla N° 6: De factores

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO				
Código	Código Ficha	Tipo de suelo	Porcentaje de depreciación	Coefficientes correctivos a aplicar
1	3	Secos: Lotes en áreas sin ningún tipo de riesgo natural o antropogénico, para receptor asentamientos humanos.	0,00 %	1,00
2	3	Húmedo: Lotes en zonas húmedas por fluctuaciones de aguas de vertientes o fuertes lluvias.	10,00 %	0,90
3	3	Cenagosos: Lotes en zonas húmedas, de malas características de drenaje natural, empoza temporalmente el agua superficial.	15,00 %	0,85
4	3	Inundable: Lotes en zonas de inundación permanente o semipermanente por causas de escorrentía o de desborde de cursos de agua adyacentes.	30,00 %	0,70

Tabla N° 7: De factores

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA DEL SUELO URBANO, SEGÚN EL ACCESO PRINCIPAL			
Código	Código de ficha	Tipo de suelo según acceso	Factor
1	3	Plano	1,00
2	3	Escarpado hacia arriba	0,92
3	3	Escarpado hacia abajo	0,92

Tabla N° 8: De factores

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS			
Código	Código ficha	Tipo de infraestructura/servicio	Coefficiente
Por abastecimiento de agua			
1	3	No tiene	0,99
2	3	Red pública tratada	1,01
3	3	Carro repartidor	0,99
4	3	Pozo	0,98
5	3	Río/lago/mar	0,97
Por evacuación de aguas servidas			
1	3	No tiene	0,99
2	3	Red pública	1,01
3	3	Río o quebrada	0,95
4	3	Pozo ciego	0,97
5	3	Otro	0,95
Por energía eléctrica			
1	3	No tiene	0,99
2	3	Planta propia	0,99
3	3	Red pública	1,01

Tabla N° 9: De factores

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS			
Código	Código ficha	Tipo de infraestructura/servicio	Coefficiente
Por rodadura de vías			
1	3	No tiene	0,90
2	3	De tierra	0,95
3	3	Lastre	0,98
4	3	Adoquín	1,00
5	3	Asfalto	1,01
6	3	Hormigón	1,01
7	3	Otro	1,00

Tabla N° 10: De factores

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS			
Código	Código ficha	Tipo de infraestructura/servicio	Coefficiente
Por recolección de basura			
1	3	No tiene	0,95
2	3	Carro recolector	0,99
3	3	Otras	1,00

2. Valor de las edificaciones.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente en cada predio urbano del cantón Patate, utilizando para ello el método de reposición, que consiste en calcular el avalúo de cada edificación a costos actualizados de construcción piso a piso, es decir simulando que la construcción se la hubiera concluido “hoy”, para luego proceder a depreciarla de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio y de la edad del inmueble en cuestión.

2.1. Catálogo de edificaciones.- Se define a un cierto número de construcciones predominantes o “tipo” que, por las características de sus componentes estructurales, funcionales y constructivas, representan a la totalidad de inmuebles que actualmente existen en las áreas urbanas del cantón Patate. Se estableció un catálogo de edificaciones que constituido por 26 tipologías que tienen sus propias características genéricas en función de las diversas combinaciones de los materiales que conforman sus elementos estructurales constructivos:

Tabla N° 11: Catálogo de tipologías

CATÁLOGO DE TIPOLOGÍAS DE ACUERDO A LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS												
Mad /Mad /Zinc	Mad /Mad /Teja	Auto soportante N.T o Lad. Trab /Mad o Hierr /Zinc	Auto soportante N.T o Lad. Trab /Mad o Hierr /Teja	Auto soportante N.T o Lad. Trab /HoAo /HoAo	Hierr /Hierr /Zinc	Hierr /Hierr /Teja	Hierr /Hierr /H°A°	H°A /H°A /Zinc	H°A° /H°A° /Teja	H°A /H°A /H°A	Caña /Caña /Zinc	Aluminio /Aluminio /Zinc otro
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
MADERA		AUTOSOPORTANTE			ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGÓN			CAÑA	ALUMINIO
Madera	Madera	No tiene o ladrillo trabado	No tiene o ladrillo trabado	No tiene o ladrillo trabado	Estructura metálica	Estructura metálica	Estructura metálica	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado	Caña	Aluminio
Madera	Madera	Madera o hierro	Madera o hierro	Hormigón armado	Estructura metálica	Estructura metálica	Estructura metálica	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado	Caña	Aluminio
Zinc / F.Cem	Teja	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón armado	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón armado	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón armado	Zinc / F.Cem	Zinc / F. Cem
Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25
H°A /Mad /Zinc	H°A /Mad /Teja	H°A° /Mad /H°A	H°A° /Hierr /H°A	H°A° /Hierr /Zinc	H°A° /Hierr /Teja	Hierr /H°A° /Zinc	Hierr /H°A° /Teja	Hierr /H°A° /H°A°	Hierr /Mad /Zinc	Hierr /Mad /Teja	Hierr /Mad /H°A°	Mad/Hierr/Zinc
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	2	25	26
ESTRUCTURA MIXTA												
Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado	Estructura metálica	Estructura metálica	Estructura metálica	Estructura metálica	Estructura metálica	Estructura metálica	Madera
Madera	Madera	Madera	Estructura metálica	Estructura metálica	Estructura metálica	Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón armado	Madera	Madera	Madera	Estructura Metálica
Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón armado	Hormigón armado	Zinc / F.Cem	Teja	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón armado	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón armado	Zinc / F.Cem
Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25

2.2. Valoración de las construcciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (Sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos.

El avalúo de las construcciones permanentes existentes en los territorios urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón Patate, se calculará con la siguiente expresión matemática:

$$VC_i = (A_i \times (PU_{\text{tipología}}) \times F_{\text{acabado}} \times F_{\text{depreciación}} \times F_c) + VMC$$

$$VC = VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_i + VM + VMie + VMC$$

En donde:

VC = Valor de lo edificado = Sumatoria del valor de cada piso que compone la edificación + valor de las mejoras.

VC_i = Valor total del piso.

A_i = Área del piso en m².

PU_{tipología} = Precio unitario base por m² de la tipología.

F. ac = Factor acabados.

F. dep = Depreciación (Edad y vida útil de la construcción).

F_c = Factores aplicados.

VMC = Valor mejoras.

El valor de las construcciones de las Cabeceras parroquiales Matriz, Los Andes, Sucre y El Triunfo del cantón San Cristóbal de Patate para el Bienio 2026-2027, constan en las tipologías constructivas de la presente ordenanza, a los mismos que se aplicó el Índice de Precios al Consumidor (IPCO), del 1,038% a través de la siguiente formulación:

$$IPCO = 1 + ((IPCO_{\text{actual}} - IPCO_{\text{histórico}}) / 100)$$

Diseños arquitectónicos tomados para elaborar la metodología de valoración



Tabla N° 12: Tipologías constructivas

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS					
Nombre de la tipología	Precio unitario	Material de columna	Material de mampostería portante	Número de pisos	
T1	130,40	Hormigón armado	No tiene	1	5
T2	140,50	Acero (Hierro cercha metálica)	No tiene	1	5
T3	114,22	Madera	No tiene	1	5
T4	113,21	Caña	No tiene	1	5
T5	123,32	No tiene	Bloque	1	5
T6	131,41	No tiene	Adobe	1	5
T7	67,12	No tiene	Piedra	1	5
T8	52,16	Hormigón armado	No tiene	100	101
T9	45,69	Madera	No tiene	100	101
T10	68,33	No tiene	Bloque	100	101

Para la valoración de las construcciones se deberá establecer tipologías constructivas, que no son sino modelos estándar de construcción en función de los materiales utilizados en columnas, mampostería portante, paredes y cubierta, así como el número de pisos, asignado un valor unitario del metro cuadrado.

Para la aplicación de la valoración se realizará mediante la aplicación de algoritmos matemáticos.

Tabla N° 13: Valoración de las construcciones

RANGOS DE EDAD		FACTOR DE CORRECCIÓN SEGÚN EDAD Y MATERIALES DE ESTRUCTURA				
		EDAD MAX 80	EDAD MAX 80	EDAD MAX 60	EDAD MAX 60	EDAD MAX 50
		TIPOLOGÍAS N° 3, 4, 5, 9, 10, 11 Y AUTO SOPORTANTES	TIPOLOGÍAS N° 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 MIXTAS	TIPOLOGÍAS N° 1, 2 MADERA	TIPOLOGÍAS N° 6, 7, 8 ACERO	TIPOLOGÍAS N° 12 Y 13 CAÑA ALUMINIO
0	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1	2	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
2	3	0,99	0,99	0,98	0,98	0,98
3	4	0,98	0,98	0,97	0,97	0,97
4	5	0,97	0,97	0,96	0,96	0,96
5	6	0,97	0,97	0,95	0,95	0,95
6	7	0,96	0,96	0,95	0,95	0,93
7	8	0,95	0,95	0,93	0,93	0,92
8	9	0,95	0,95	0,92	0,92	0,91
9	10	0,94	0,94	0,91	0,91	0,90
10	11	0,93	0,93	0,9	0,9	0,88
11	12	0,92	0,92	0,89	0,89	0,87
12	13	0,91	0,91	0,88	0,88	0,85
13	14	0,91	0,91	0,87	0,87	0,84
14	15	0,90	0,90	0,86	0,86	0,82
15	16	0,89	0,89	0,84	0,84	0,81
16	17	0,88	0,88	0,83	0,83	0,79
17	18	0,87	0,87	0,82	0,82	0,77
18	19	0,86	0,86	0,81	0,81	0,76
19	20	0,85	0,85	0,79	0,79	0,74
20	21	0,84	0,84	0,78	0,78	0,72
21	22	0,83	0,83	0,76	0,76	0,70
22	23	0,82	0,82	0,75	0,75	0,68
23	24	0,81	0,81	0,73	0,73	0,66
24	25	0,81	0,81	0,72	0,72	0,64
25	26	0,79	0,79	0,70	0,70	0,63
26	27	0,78	0,78	0,69	0,69	0,60
27	28	0,77	0,77	0,67	0,67	0,58

28	29	0,76	0,76	0,66	0,66	0,56
29	30	0,75	0,75	0,64	0,64	0,54
30	31	0,74	0,74	0,63	0,63	0,52
31	32	0,73	0,73	0,61	0,61	0,50
32	33	0,72	0,72	0,59	0,59	0,48
33	34	0,71	0,71	0,57	0,57	0,45
34	35	0,70	0,70	0,56	0,56	0,43
35	36	0,69	0,69	0,54	0,54	0,41
36	37	0,67	0,67	0,52	0,52	0,38
37	38	0,66	0,66	0,50	0,50	0,36
38	39	0,65	0,65	0,48	0,48	0,33
39	40	0,64	0,64	0,46	0,46	0,31
40	41	0,63	0,63	0,44	0,44	0,28
41	42	0,61	0,61	0,42	0,42	0,25
42	43	0,60	0,60	0,41	0,41	0,23
43	44	0,59	0,59	0,38	0,38	0,20
44	45	0,57	0,57	0,36	0,36	0,20
45	46	0,56	0,56	0,34	0,34	0,20
46	47	0,55	0,55	0,32	0,32	0,20
47	48	0,53	0,53	0,30	0,3	0,20
48	49	0,52	0,52	0,28	0,28	0,20
49	50	0,51	0,51	0,26	0,26	0,20
50	51	0,49	0,49	0,24	0,24	0,20

NOTA: Edad máxima de depreciación se refiere al límite de antigüedad de duración de la estructura de la edificación, año a partir del cual la depreciación mantiene un mismo factor residual 20%.

Tabla N° 14: factores de modificación del valor de la edificación por estado de conservación

AFECCIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Bueno (Estable)	Regular (A reparar)	Malo	Obsoleto (Total deterioro)
1	0,84 a 0,40	0,40 a 0,30	0

2.3. Valoración de la propiedad urbana

Ponderación de la valoración cuantitativa de la información:

Al interior de cada unidad de análisis, la cantidad porcentual que le corresponde, se la distribuye equitativamente o de manera diferenciada dependiendo de la importancia y jerarquía del contenido de los elementos así:

Tabla N° 15: Valoración de la propiedad urbana

VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA	
Infraestructura básica:	50,00%
Red de agua potable	12,50%
Red de alcantarillado	12,50%
Red de energía eléctrica y alumbrado	12,50%
Red vial (Capa de rodadura)	12,50%
Infraestructura complementaria:	10,00%
Red telefónica	5%
Aceras y bordillos	5%
Servicios urbanos:	10,00%
Recolección de basura y aseo de calles	5%
Recolección de basura	2,50%
Aseo de calles	2,50%
Información urbano	30,00%
Equipamiento urbano	12,50%
Uso del suelo	12,50%
Densidad edificada	5,00%
Morfología urbana	5,00%

2.4. Valoración de la propiedad urbana

Material de la capa de rodadura:

El valor ponderativo de cada eje de información, en infraestructura básica de vías, va a depender por cada eje y por cada etapa de rodadura, si todos los ejes son de una misma capa de rodadura, se usa la tabla 4/4, si no lo es, de acuerdo a la información de eje y de capa de rodadura se pondrá el valor que corresponda de tabla.

Tabla N° 16: Material de la capa de rodadura

EJES/MANZANA	4/4	3/4	2/4	1/4
Turístico comercial	1,25	0,93	0,63	0,31
Comercial residencial	1,04	0,77	0,53	0,26
Residencial 1	0,83	0,62	0,42	0,21
Residencial 2	0,63	0,47	0,32	0,15
Conservación y riesgo	0,21	0,15	0,10	0,05

Fuente: AME

Tabla N° 17: Rangos de localización con su equivalente de valor

GRUPO	RANGO	IGUAL
Grupo 1	25,00 a 30,00	1,25
Grupo 2	20,00 a 24,99	1,05
Grupo 3	15,00 a 19,99	0,80
Grupo 4	1,00 a 14,99	0,65
Grupo 5	5,00 a 9,99	0,45
Grupo 6	0,00 a 4,99	0,25

Fuente: AME

Tabla N° 18: Morfología urbana

	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4
Presencia histórica	15 años	10 - 15 años	5 - 10 años	0 - 5 años
	2,5	1,875	1,250	0,625
Representación simbólica	Alta	Media	Regular	Baja
	6,0	4,5	3,0	1,5
Nivel organización social	Alta	Media	Regular	Baja
	1,5	1,125	0,750	0,375

Fuente: AME

Tabla N° 19: Rangos de localización con su equivalente de valor

GRUPO	RANGO	IGUAL
Grupo 1	7,0 a 10,0	0,50
Grupo 2	3,5 a 7,0	0,33
Grupo 3	0,3 a 3,5	0,16

Fuente: AME

Tabla N° 20: Densidad edificada

GRUPO	RANGO	IGUAL
Grupo 1	Consolidado	0,50
Grupo 2	En consolidación	0,33
Grupo 3	En expansión	0,16

Fuente: AME

Modificación del valor individual del terreno mediante el factor de afectación:

Tabla N° 21: Factores que modifican el valor por m² del predio

INDICADOR	LÍMITE FACTORIAL INFERIOR	LÍMITE FACTORIAL SUPERIOR
Geométricos:		
Relación frente/fondo	0,94	1,00
Forma del terreno	0,94	1,00
Superficie del terreno	0,94	1,00
Localización en la manzana	0,95	1,00
Topográficos:		
Características del suelo	0,93	1,00
Topografía	0,93	1,00
Accesibilidad a servicios:		
Agua, electricidad, alcantarillado	0,88	1,00
Vías	0,88	1,00
Aceras, teléfonos, recolección de basura	0,93	1,00

Fuente: AME

Formula del valor de la propiedad urbana individual:

$$\begin{aligned} \mathbf{VI} &= \mathbf{S} \times \mathbf{Vsh} \times \mathbf{Fa} \\ \mathbf{Fa} &= \mathbf{Fgeo} \times \mathbf{Ftopo} \times \mathbf{Facc} \end{aligned}$$

Donde:

VI = Valor individual del terreno.

S = Superficie del terreno.

Vsh = Valor de sector homogéneo.

Fa = Factor de afectacion.

Fgeo = Factores geométricos.

Ftopo = Factores topográficos.

Facc = Factores de accesibilidad.

Predios ubicados en zonas de expansión urbana.- Son aquellos que, encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial.

Para delimitar los predios ubicados en zonas de expansión urbana se utilizará como cartografía base el mapa de cobertura y uso de la tierra escala 1:1.000, siendo utilizada el área periurbana:

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

Los factores aplicables a los predios son: Pendiente, accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

El valor de la edificación y de reposición.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general, tipo de estructura, edad de construcción, estado de conservación,

reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Infraestructura complementaria y servicios.- Se levanta la información correspondiente al uso actual por cada uno de los ejes de la manzana, si en cada uno de los ejes predomina una de las categorías señaladas en la tabla, va ese valor, de la misma manera; para el valor ponderativo de la manzana se considera la predominancia de información del valor de cada uno de los ejes.

Para efectos de la valoración masiva, las categorías de acabados son:

Tabla N° 22: Categorías de acabados

TIPO DE ACABADO	COEFICIENTE
No tiene	1,01
Básico-tradicional	1,65
Económico	2,58
Bueno	3,95
Lujo	5,33

2.5. Factor depreciación

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

$$Fd = [1 - \left[\left(\frac{E}{Vt} \right) + \left(\frac{E}{Vt} \right)^2 \right] * 0,5]$$

Donde:

Fd = Factor de depreciación.

E = Edad de la construcción.

Vt = Vida útil del material predominante de la estructura.

E = Antigüedad = Año actual - Año de construcción.

Año actual = Dato del sistema.

Año construcción = Dato censo predial.

2.6. Vida útil y porcentaje del valor residual de las construcciones

El valor residual utilizado para las construcciones será de 40%, y los años de vida útil del material predominante (Estructura: Columna y mampostería portante) será:

Tabla N° 23: Vida útil y porcentaje del valor residual de las construcciones

ESTRUCTURA	MATERIAL	AÑOS DE VIDA ÚTIL
Columnas	No tiene	0
	Caña	10
	Otro	10
	Madera	20
	Madera con tratamiento periódico	50
	Acero (Hierro cercha, metálica)	55
	Aluminio	60
	Hormigón armado	60
	Mixto (Metal y hormigón)	80
	Pilotaje de hormigón armado	80
Mampostería portante	No tiene	0
	Piedra	30
	Bloque	42
	Ladrillo	42
	Adobe	80
	Tapial	80

3. Descripción de factores de ajuste aplicados para la construcción

Las etapas de la construcción se calcularán mediante la siguiente tabla:

Tabla N° 24: Etapas de la construcción

ETAPA	COEFICIENTE
Abandonado	1,00
En acabados	0,82
En estructura	0,51
En planos	1,00
Reconstruida	1,00
Sin modificación	1,00
Terminada	1,00

4. Determinación del avalúo de las mejoras (Adicionales constructivos)

Para la valoración de mejoras se utilizará la siguiente fórmula:

$$VMC = Vac \times Ca \times F_M$$

Donde:

VMC = Avalúo del adicional constructivo.

Vac = Valor del adicional constructivo.

Ca = Cantidad del adicional según su unidad de medida.

F_M = Factor del estado de conservación.

Tabla N° 25: Descripción de mejoras

MEJORA	UNIDAD (m ²)	PRECIO UNITARIO (\$)
Asadero o BBQ	1	126,72
Piscina cubierta	1	383,28
Cancha deportiva de césped natural	1	133,99
Cancha deportiva de césped sintético	1	252,40
Cancha deportiva encementada	1	144,38

5. Determinación del avalúo de los predios urbanos

Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el valor del suelo, el valor de las construcciones y el valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

$$\mathbf{VTOTAL} = \mathbf{VT} + \mathbf{VC} + \mathbf{VMC}$$

Donde:

VTOTAL = Avalúo del predio urbano.

VT = Valor del terreno.

VC = Valor de la construcción.

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio.

6. Determinación del avalúo de propiedades horizontales

Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sean desarrollo horizontal o en vertical es:

$$\mathbf{APH} = \mathbf{VT} + \mathbf{VC} + \mathbf{VMC}$$

Donde:

APH = Avalúo del predio en propiedad horizontal.

VT = Valor del terreno (Privado considerado % alícuota + terreno comunal).

VC = Valor de la construcción.

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio.

Partiendo del levantamiento catastral ficha urbana de una edificación seleccionada, se deberán obtener los siguientes datos (Por piso).

- Área de edificación (m²).
- Tipo de estructura.
- Tipo de paredes.
- Tipo de cubierta.

- Antigüedad.
- Tipo de acabados.
- Estado de la construcción.
- Uso.

Para realizar la valoración de construcciones, se consideran tres diseños arquitectónicos en la zona urbana que tienen diferentes áreas de construcción.

Ejemplo 1 área de construcción: 63,76 m²

Ejemplo 2 área de construcción: 156,44 m²

Ejemplo 3 área de construcción: 108,77 m²

Se elaboran tres presupuestos de obra de cada uno de los diseños arquitectónicos, que es la suma de todos los rubros de distintas unidades y la cantidad de obra, precios unitarios y precio total de cada uno de los rubros.

La sumatoria total de cada uno de los presupuestos se la divide para la superficie promedio de construcción para obtener el precio de cada material predominante en costo/m².

Tabla N° 26: Promedio de superficies de diseños arquitectónicos

ITEM	DISEÑO ARQUITECTÓNICO	UNIDAD	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE PROMEDIO
1	Planta tipo 1	m ²	63,76	
2	Planta tipo 2	m ²	156,44	
3	Planta tipo 3	m ²	108,77	
4	Total	m ²	328,97	
				S = 109,66

Considerando el levantamiento predial en función del llenado de la ficha, procediendo a realizar la combinación de materiales predominantes de estructura, pared y cubierta.

Tabla N° 27: Materiales predominantes de edificaciones

CÓDIGO	ESTRUCTURA	PARED	CUBIERTA	ACABADOS
1	Hormigón	Hormigón	Losa de hormigón	No tiene
2	Acero	Ladrillo o bloque	Asbesto-cemento	Básico-tradicional
3	Aluminio	Piedra	Teja	Económico
4	Madera	Madera	Zinc	Bueno
5	Pared soportantes	Adobe o tapia	Otros metales	Lujo
6	Otros	Bahareque-caña revestida	Palma, paja	
7		Caña	Plástico, policarbonato y similares	
8		Aluminio o vidrio	Otro	
9		Plástico o lona		
10		Otro		

Art. 23. Valor de la propiedad urbana.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este 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.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Organigrama del proceso de valoración del suelo:

Valor del terreno:

$$VS = [At] \times [VM] \times [(F1) \times (F2) \times (F3) \times (F_{sn...})]$$

Donde:

At = Área del terreno.

VS = Valor del suelo (Mapa de valor del suelo).

F1 = Corrección por factor tamaño.

F2 = Corrección por factor frente.

F3 = Corrección por factor fondo.

F_s = Factores características suelo.

Art. 24. Determinación de la base imponible.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 25. Impuesto a los inmuebles no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el avalúo del predio, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación de acuerdo con las siguientes regulaciones.

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

respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

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

Art. 26. Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata, conforme los establece el Art. 508 del COOTAD.- Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados.
- 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 esta ordenanza.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

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

Art. 27. Determinación del impuesto predial.- Al valor catastral del predio urbano se aplicará la siguiente banda impositiva en concordancia con el Art. 504 del COOTAD:

Tabla N° 28: Banda impositiva

BASE IMPONIBLE	BANDA IMPOSITIVA
Todos los predios	1,20 por mil

Art. 28. Liquidación acumulada.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 29. Normas relativas a predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 30. Plazo de pago.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan el primer semestre de cada año (Desde enero hasta junio), inclusive gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

Tabla N° 29: Rebajas al impuesto principal

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

Los pagos que se realicen a partir del 1 de julio tendrán un recargo del 10% del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Art. 31. Exenciones, exoneraciones, deducciones y rebajas a la cuantía o valor del título.- Se aplicará lo siguiente:

- a) Se aplicará de conformidad a Ley Orgánica del Adulto Mayor, Ley Orgánica de Discapacidades, COOTAD y demás normativa aplicable a la materia.
- b) La deducción por préstamos hipotecarios será del 40%, de conformidad lo dispuesto en el Art. 503 del COOTAD.
- c) Los predios municipales están exonerados del impuesto y las tasas establecidas en la presente ordenanza.
- d) Los predios públicos se exoneran únicamente el impuesto predial, no así de las adicionales que lo conforman.

Art. 32. Valor imponible de varios predios de un propietario.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario

en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 33. Tributo adicional al impuesto predial urbano.- Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0,15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.
- b) Tasa administrativa urbana.- El valor de esta contribución anual es de \$2,50 USD por servicios administrativos.
- c) Tasa por mantenimiento y actualización Catastral.- El valor de esta contribución anual es de \$ 2,50 USD por mantenimiento y actualización catastral.
- d) Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

DISPOSICIONES GENERALES:

Primera.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate en base a los principios de unidad, solidaridad y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Segunda.- Certificación de avalúos.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

Tercera.- Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

Cuarta.- Forma parte de la presente ordenanza el Anexo 1 como documento habilitante.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

Única.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIONES FINALES:

Primera.- Publíquese la presente ordenanza en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

Segunda.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el Bienio 2026-2027.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Pleno del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, a los 10 días del mes de diciembre del 2025.



Ing. Emerson Hernán Medina Castro
ALCALDE DEL CANTÓN PATATE



Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO

CERTIFICO QUE: LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, PARA LA DETERMINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN PATATE, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, en sesiones ordinaria de fecha 13 de noviembre del 2025 y ordinaria de fecha 10 de diciembre del 2025, conforme consta en los libros de actas y resoluciones de las sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.



Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO

SECRETARÍA DE CONCEJO: Patate a los 18 días del mes de diciembre del 2025, cumpliendo con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remítase en tres ejemplares **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, PARA LA DETERMINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN PATATE**, del cantón Patate, al señor Alcalde para que proceda a su sanción y promulgación respectiva.



Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE PATATE.- Patate a los 18 días del mes de diciembre del 2025, por cumplir con lo que determina el artículo 322 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sanciono favorablemente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, PARA LA DETERMINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN PATATE**; y, dispongo su cumplimiento conforme a los requerimientos establecidos en la ley.



Ing. Emerson Hernán Medina Castro
ALCALDE DEL CANTÓN PATATE

CERTIFICO: Que el Ing. Emerson Hernán Medina Castro, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, del cantón Patate, firmó y sancionó **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, PARA LA DETERMINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN PATATE**, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, el 18 de diciembre del 2025.

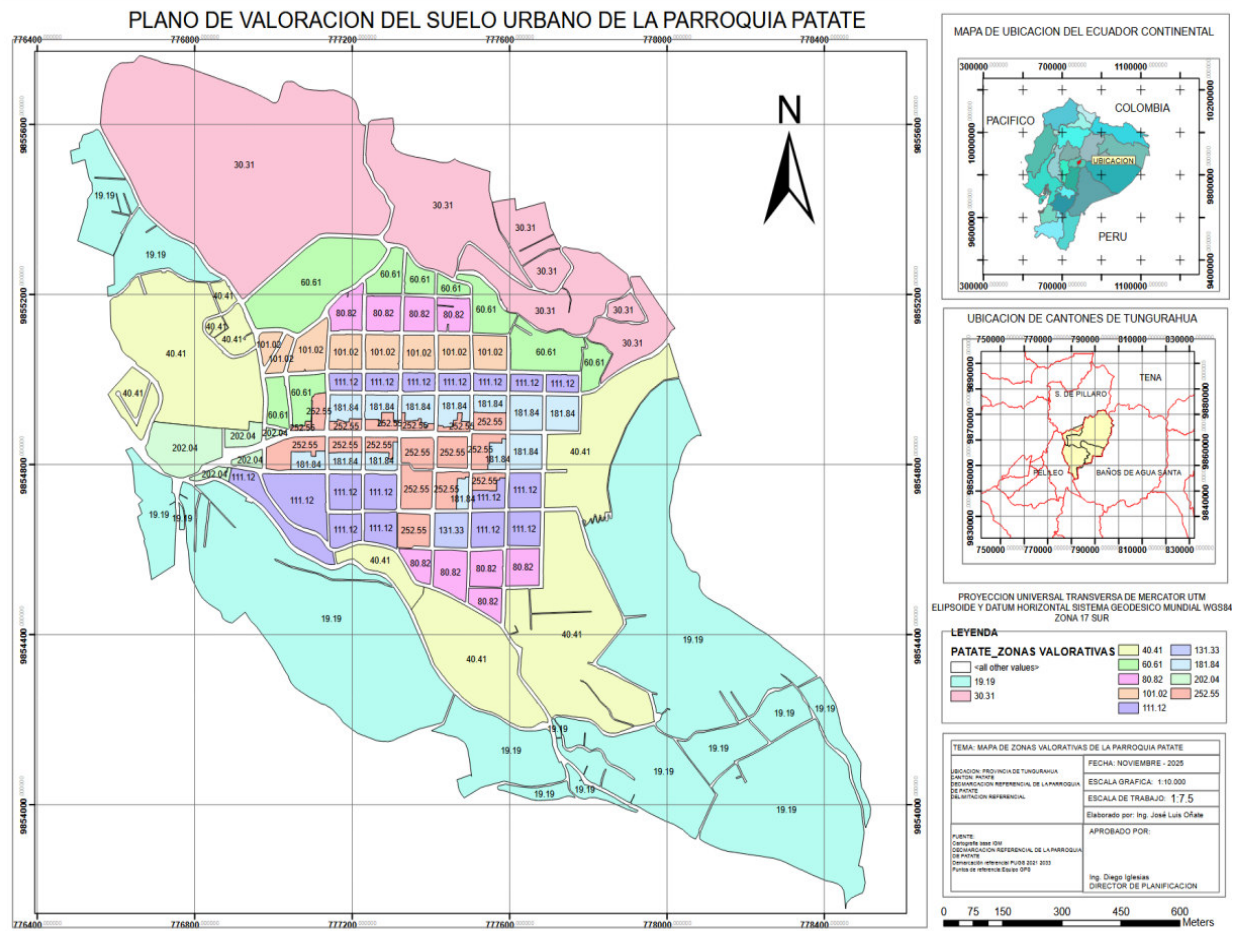


Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO

ANEXO 1

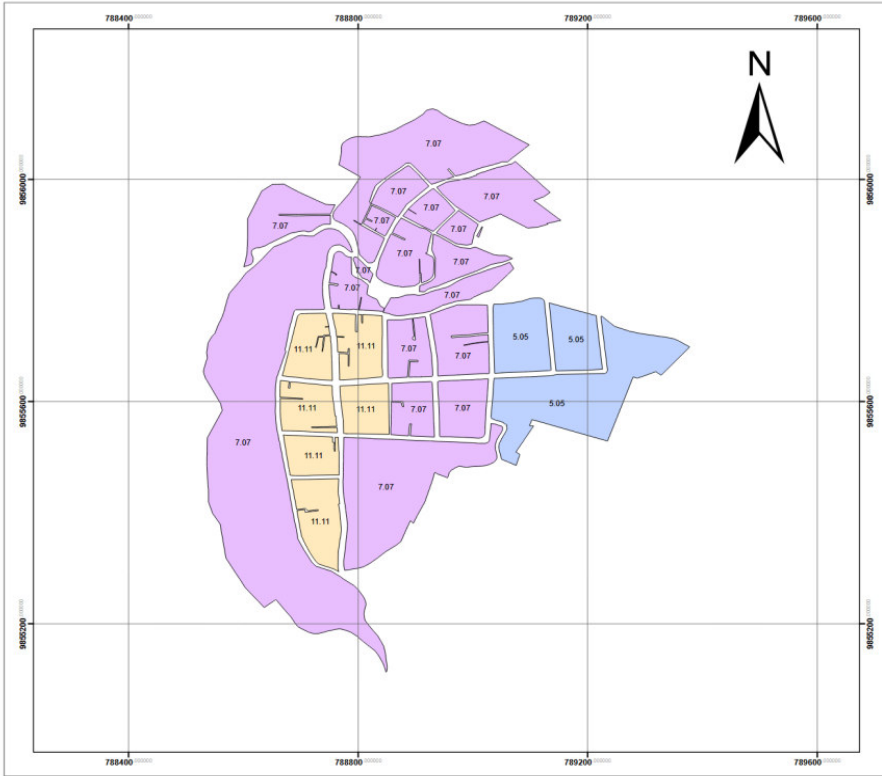
Mapas del valor del terreno:

Matriz Patate



El Triunfo

PLANO DE VALORACION DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA EL TRIUNFO



MAPA DE UBICACION DEL ECUADOR CONTINENTAL

UBICACION DE CANTONES DE TUNGURAHUA

PROYECCION UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR UTM
ELIPSOIDE Y DATUM HORIZONTAL SISTEMA GEODESICO MUNDIAL WGS84
ZONA 17 SUR

LEYENDA
VALOR

- 5.05
- 7.07
- 11.11

TEMA: MAPA DE ZONAS VALORATIVAS DE LA PARROQUIA EL TRIUNFO
SECCION: PROVINCIA TUNGURAHUA
CANTON: TRIUNFO
ELABORACION REFERENCIAL DE LA PARROQUIA EL TRIUNFO
ELABORACION REFERENCIAL

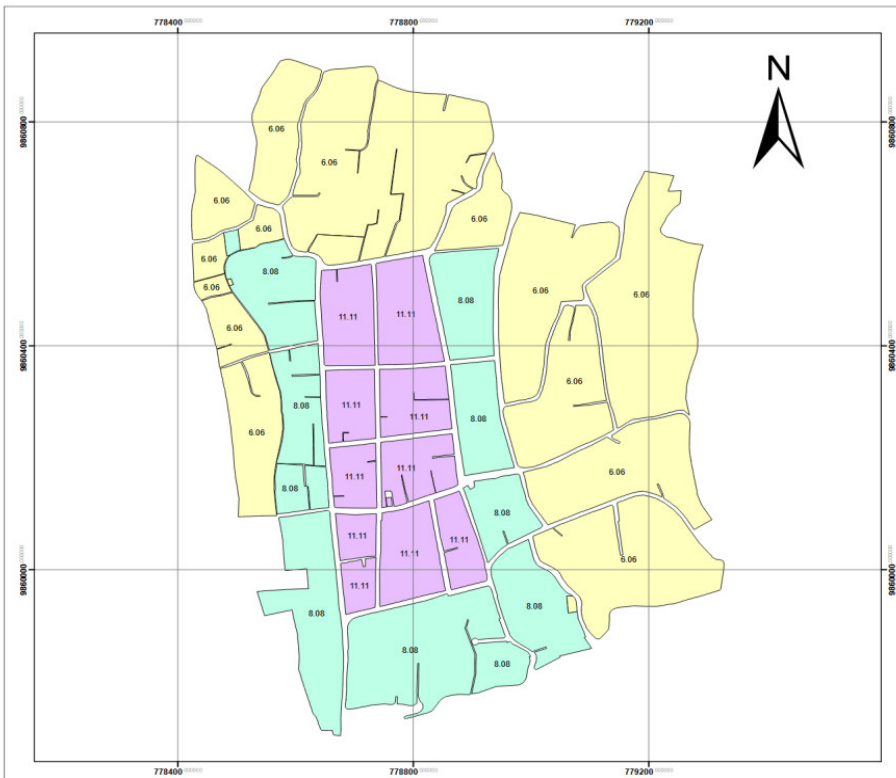
FECHA: NOVIEMBRE - 2025
ESCALA GRAFICA: 1:100
ESCALA DE TRABAJO: 1:5
Elaborado por: Ing. José Luis Oñate

APROBADO POR:
Ing. Diego Ibarra
DIRECTOR DE PLANIFICACION

0 55 110 220 330 440 Metros

Sucre

PLANO DE VALORACION DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA SUCRE



MAPA DE UBICACION DEL ECUADOR CONTINENTAL

UBICACION DE CANTONES DE TUNGURAHUA

PROYECCION UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR UTM
ELIPSOIDE Y DATUM HORIZONTAL SISTEMA GEODESICO MUNDIAL WGS84
ZONA 17 SUR

LEYENDA
SUCRE_ZONAS_VALORATIVAS VALOR

- 6.06
- 8.08
- 11.11

TEMA: MAPA DE ZONAS VALORATIVAS DE LA PARROQUIA LOS ANDES
SECCION: PROVINCIA TUNGURAHUA
CANTON: SUCRE
ELABORACION REFERENCIAL DE LA PARROQUIA SUCRE
ELABORACION REFERENCIAL

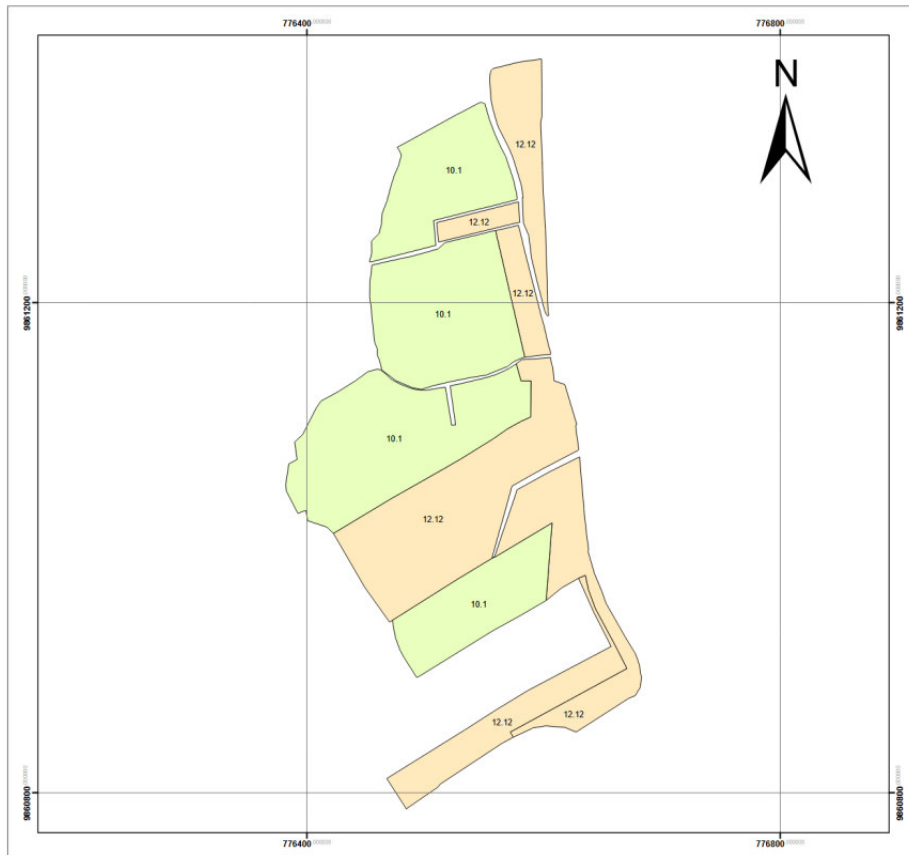
FECHA: NOVIEMBRE - 2025
ESCALA GRAFICA: 1:100
ESCALA DE TRABAJO: 1:5
Elaborado por: Ing. José Luis Oñate

APROBADO POR:
Ing. Diego Ibarra
DIRECTOR DE PLANIFICACION

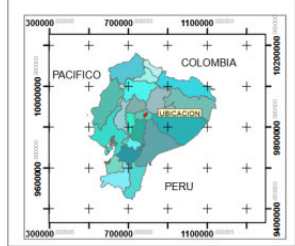
0 55 110 220 330 440 Metros

Los Andes

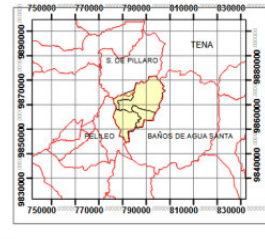
PLANO DE VALORACION DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA LOS ANDES



MAPA DE UBICACION DEL ECUADOR CONTINENTAL



UBICACION DE CANTONES DE TUNGURAHUA



PROYECCION UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR UTM
ELIPSOIDE Y DATUM HORIZONTAL SISTEMA GEODESICO MUNDIAL WGS84
ZONA 17 SUR

LEYENDA

LOS ANDES_ZONAS VALORATIVAS VALOR

10.1	(Light Green)
12.12	(Light Orange)

TEMA: MAPA DE ZONAS VALORATIVAS DE LA PARROQUIA LOS ANDES	
SECCION: PARROQUIA DE TUNGURAHUA	FECHA: NOVIEMBRE - 2025
CANTON: PACHE	ESCALA GRAFICA: 1:150
COORDINACION REFERENCIAL DE LA PARROQUIA LOS ANDES	ESCALA DE TRABAJO: 1:2.5
ELABORADO POR: Ing. José Luis Oñate	APROBADO POR:
FUENTES: Código de Zonas Categorización Referencial de la Parroquia Los Andes Categorización Referencial P.U. 201-2013 Plan de Ordenamiento Territorial	Ing. Diego Iglesias DIRECTOR DE PLANIFICACION

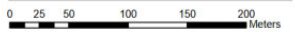


Tabla de valores de materiales

MATERIALES	VALOR EN USD/m ²
Adobe	17,42
Piedra	10,11
Ladrillo	22,81
Bloque	19,60
Tapial	42,35
Caña	1,40
Madera (Estructura)	9,92
Hierro	10,81
Hormigón armado	26,44
Caña	1,52
Madera (Estructura)	3,09
Hierro	3,15
Hormigón armado	11,13
Hormigón simple	16,50
Madera (Entrepiso)	2,78
Madera-ladrillo	1,40
Hierro	1,69
Hormigón armado	55,97
Hormigón-madera	38,50
Caña	6,78
Adobe	8,95
Tapial	8,95
Bahareque	10,29
Bloque	6,53
Ladrillo	18,82
Pared madera normal	19,00
Pared madera tratada	46,71
Pared prefabricada	18,82
Piedra	4,73
Aluminio	16,50
Caña (Cubierta)	2,75
Madera (Cubierta)	19,25
Hierro (Cubierta)	9,63
Hormigón armado (Losa de cubierta)	59,51

Rubros de materiales de las construcciones EMR 2022

MATERIALES	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m ³	1,00
Cemento	kg	0,16
Ripio minado	m ³	5,00
Polvo de piedra	m ³	6,50
Acero de refuerzo fy = 4200 kg/cm ²	kg	1,20
Piedra bolón	m ³	13,57
Clavos	kg	2,64
Pared prefabricada e=8 cm, Malla 5,15	m ²	22,11
Columna, viga de madera rustica	m	4,83
Columna de caña guadua	m	1,12
Pared de madera rustica	m ²	10,00
Mampara de aluminio y vidrio	m ²	86,33
Zinc	m ²	3,90
Galvalumen	m ²	6,22
Steel panel	m ²	4,83
Adobe común	U	0,60
Tapial e=0,40 incluido encofrado	m ²	9,00
Arena Fina	m ³	11,42
Bloque 15 x 20 x 40 liviano	U	0,33
Eternit	m ²	13,59
Ardex	m ²	3,64
Duratecho	m ²	5,18
Palma incluye alambre de amarre	m ²	6,00
Paja incluye alambre de amarre	m ²	5,00
Plástico reforzado	m ²	1,25
Policarbonato	m ²	24,00
Bahareque	m ²	4,00
Latilla de caña	m ²	2,20
Correa tipo G200 x 50 x 15 x 3mm	kg	1,58
Alfajía	M	1,50
Correa Tipo G150 x 50 x 15 x 3mm	kg	1,39
Correa Tipo G100 x 50 x 3mm	kg	1,58
Teja lojana o cuencana	U	0,68
Tira eucalipto	U	0,75
Tirafondo	U	0,50
Ladrillo jaboncillo	U	0,15
Perfil aluminio tipo 0,4x4" x 3mm x 6,00m"	m	48,92
Geomembrana HDPE 1000	m ²	4,00

Salarios de las comisiones sectoriales del Ministerio del Trabajo

TRABAJADOR	JORNAL REAL USD
Peón	3,83
Ayudante de herrero	3,83
Ayudante de carpintero	3,83
Albañil	3,87
Fierrero	3,87
Maestro de obra	4,09
Chofer tipo D	5,62
Carpintero	3,87
Ayudante de soldador	3,93
Operador de retroexcavadora	4,09
Maestro estructura especializado	4,29
Maestro soldador	4,29
Maestro aluminero	4,29
Ayudante aluminero	3,83
Ayudante especializado	3,83
Instalador de perfilería aluminio	4,09

Rubros de equipo y maquinaria

MAQUINARIA	COSTO USD/HORA
Herramienta Menor	0,50
Compactador Mecánico	5,00
Volqueta 12 m ³	25,00
Concretera 1 Saco	5,00
Vibrador	4,00
Andamios	2,00
Retroexcavadora	25,00
Soldadora eléctrica 300 A	2,00
Taladro pequeño	1,50
Camión grúa	20,00

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE PATATE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Se encuentra vigente la ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2025-2033.

La presente reforma a la ordenanza de Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2025-2033 responde a la necesidad urgente de revisar y ajustar la zonificación de riesgos establecida en los anexos cartográficos del documento, específicamente en la carpeta denominada "Ambiental", permitiendo una planificación más justa y funcional del territorio del cantón Patate, promoviendo el crecimiento urbano ordenado sin comprometer la seguridad de la población.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate ha solicitado esta reforma en atención a diversos requerimientos de la ciudadanía y a las recomendaciones técnicas de la institución.

CONSIDERANDOS:

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE), en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: *"(...) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización"*.

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE), en el artículo 66, reconoce y garantiza: *"(...) 2.- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo,*

descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”.

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE) en el artículo 85 y 95, garantiza la participación ciudadana en forma individual y colectiva en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos.

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE), en el artículo 241, dispone: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”.*

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE) en el artículo 276, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: *“(…) 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (…)”.*

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE) en el artículo 279, establece: *“El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”.*

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE), en el artículo 375, manifiesta: *“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. (...) 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 Constitución de la República del Ecuador (CRE), en el artículo 389, establece: *“El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la*

mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”.

Que, la Constitución de la República del Ecuador (CRE), en el artículo 415, señala: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”*.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 4 señala: *“Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...)*”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 54, dice: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas (...)*”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 55, manifiesta: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y*

*rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;
b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)*”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 57, establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala: *“e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 322, faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en el artículo 11, establece que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: *“(...) 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”*.

En uso de las atribuciones que le confiere los literales a) y b) del Artículo 57 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide lo siguiente:

EXPIDE:

LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO

TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2025-2033

Artículo 1. Refórmese parcialmente el Anexo 1, del Art. 3 al tenor siguiente:

Incorpórese.- La Cartografía de Riesgos oficial elaborada en el año 2019 por la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, con el nombre SHAPES_PATATE_RIESGOS, para la emisión de los certificados de amenazas naturales.

Considérese.- En el polígono denominado SR-PE-05 se aplicará las afectaciones según corresponda a ríos principales, ríos secundarios, quebrada y drenes naturales, respetando los anchos de la siguiente tabla que consta en la ordenanza.

Tabla 56: Franjas de protección

Franjas de protección		
Orden jerárquico	Categoría	Ancho de franja
Orden 1	Ríos principales	100 m
Orden 2	Ríos secundarios	25 m
Orden 3	Quebradas, drenes naturales	10 m
Observación.- Se medirá desde el borde superior de la plataforma		

Se considera ríos principales únicamente al río Patate.

La categoría de ríos secundarios abarca al resto de ríos del cantón.

Artículo 2. Sustitúyase el Art. 90 por el siguiente texto:

Art. 90. Uso múltiple.- Asignado al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de servicios, equipamiento e industriales de bajo impacto; corresponde generalmente a las zonas con características de centralidades urbanas, debido a la gran variedad y concentración de usos.

Dentro de este uso, se determina como zona de impulso turístico a barrios, sectores o tramos viales con locales de diversión, donde podrán ubicarse un uso compatible para actividades de recreación nocturna y serán en el Polígono PT2 y PT3 donde podrán ubicarse únicamente karaokes y billares; mientras que discotecas y bares para consumo de alcohol y espacio para bailar, además de karaokes y billares será en el

polígono PT5; todos bajo los condicionamientos normativos para su funcionamiento.

Artículo 3. Refórmese en el Art. 112 el inciso tercero por el siguiente texto:

Art. 112 inciso tercero: En todo fraccionamiento agrícola deberá dejar obligatoriamente caminos vecinales internos de 6 metros de ancho.

Artículo 4. Sustitúyase en el Art. 126 por el siguiente texto:

Art. 126.- La transferencia de dominio de áreas de uso público a favor del municipio se realizarán con los tramites de fraccionamiento urbano debidamente protocolizada en una Notaría e inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

Los beneficiarios de los fraccionamientos tendrán un término de 60 días contados a partir de las notificaciones de la Resolución Administrativa para protocolizar e inscribir dicho acto, vencido el término se considerará caducado el proceso administrativo y no se devolverán gastos administrativos incurridos en el trámite de fraccionamiento.

Artículo 5. Refórmese el Art. 155 para la legalización de una construcción se requerirá para su trámite los siguientes requisitos:

Incorpórese el literal:

i) Certificado de amenazas naturales.

Artículo 6. Incorpórese al Art. 392 el siguiente inciso:

Cuando el peticionario requiera una impresión de la planimetría del sistema SINAT, presentará una solicitud en general a la Unidad de Avalúos y Catastros, quien procederá a entregar una impresión sellada, previo al pago correspondiente; cuyo valor será el mismo de la copia certificada.

Artículo 7. Refórmese en el Art. 394 los literales c), d) y j) e incorpórese el literal k) con los siguientes textos:

c) 2 Planos georreferenciados WGS84; firmado manualmente por el propietario y por un ingeniero civil o arquitecto (No interiorista) en físico en formato A3.

d) 2 Planos georreferenciados WGS84; (desplazamiento del predio máximo 1 m) formato DXF.2000 o DWG.2000, en PDF firmado electrónicamente por un ingeniero civil o arquitecto (No interiorista) en un medio magnético.

j) Pago 2 x 1.000 del avalúo catastral, únicamente en el caso de aprobación con su sellado de planimetría para traspaso de dominio.

k) Pago 5,5% de una Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente, para todos los trámites administrativos.

Artículo 8. Elimínese el literal d) del Art. 395.

Artículo 9. Sustitúyase el Art. 398 por el siguiente texto:

Art. 398.- Alcance.- Se permitirá el fraccionamiento, partición o subdivisión de terrenos en aquellos sectores que se hallan dentro del área urbana y área rural del cantón de acuerdo a la zonificación determinada en el PUGS, y demás condicionantes que constan en la presente ordenanza. Podrán ser propuestas desde la iniciativa pública o privada, y su aprobación será mediante resolución administrativa de fraccionamiento emitida por la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, previo informe favorable de las dependencias correspondientes. La resolución administrativa de aprobación de fraccionamiento deberá ser protocolizada en una notaría e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad en un término de 60 días contados a partir de la notificación al beneficiario con la Resolución Administrativa, de no hacerlo en este término se considerará caducado el proceso administrativo, no se devolverán los valores incurridos en el trámite.

Deberán tener frente a vías públicas existentes o proyectadas y se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes infraestructura básica y vías de acceso, por lo que el cumplimiento de las obras de urbanización (Obras de infraestructura), es obligatorio según el caso.

Artículo 10. Sustitúyase el Art. 411 por el siguiente texto:

Art. 411.- Permiso de construcción.- Es la autorización para desarrollar en un predio construcción de obra nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m², será emitido por el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, previo informe favorable de aprobación de planos.

Se admitirá a trámite para permiso de construcción los predios cuya tenencia de la tierra se encuentren constituidos bajo la figura de derechos y acciones, siempre y cuando el pedido esté suscrito por todos los herederos o accionistas.

Artículo 11. Sustitúyase en el Art. 413 el literal i) por el siguiente texto:

i) Certificado de amenazas naturales, para todo proyecto.

Artículo 12. Incorpórese el literal g) al Art. 432 con el siguiente texto:

g) Gráfico de localización exacta del predio, con referencia de calles, avenidas y coordenadas exactas.

Artículo 13. Sustitúyase el Art. 436 por el siguiente:

Art. 436. Certificación de amenazas naturales.- Es un certificado que será emitido por el Departamento de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo a través del Técnico de Riesgos y Ambiente o quien hiciera sus veces, dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate y será documento habilitante para todo permiso de construcción en suelo urbano y rural.

Artículo 14. Corríjase la numeración de los siguientes artículos.

Donde dice **Art. 396. Profundidad.-** (...), debe leerse **Art. 296. Profundidad.-** (...).

Donde dice **Art. 397. Pendientes del fondo.-** (...), debe leerse **Art. 297. Pendientes del fondo.-** (...).

Donde dice **Art. 398. Entrada de agua.-** (...), debe leerse **Art. 298. Entrada de agua.-** (...).

Donde dice **Art. 399. Evacuación de agua.-** (...), debe leerse **Art. 299. Evacuación de agua.-** (...).

DISPOSICIONES GENERALES:

Primera.- En los articulados que consten el nombre certificación de riesgo natural, que se sustituya por el nombre de certificado de amenazas naturales, para efectos de la presente ordenanza el certificado de amenazas naturales será el símil del certificado de riesgo natural.

Segunda.- En vías que se hallen consolidadas con aceras y bordillos, se mantendrá el ancho existente, siempre y cuando no sea menor a los anchos establecidos para dicha vía; y, aquellas que no estén abiertas se aplicará el eje de vía.

DISPOSICIÓN FINAL:

Única.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Pleno del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, a los 17 días del mes de noviembre del 2025.

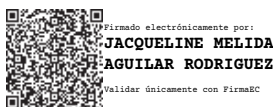


Ing. Emerson Hernán Medina Castro
ALCALDE DEL CANTÓN PATATE



Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO

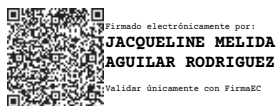
CERTIFICO QUE: LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2025-2033, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, en sesiones ordinaria de fecha 27 de noviembre del 2025 y ordinaria de fecha 17 de diciembre del 2025, conforme consta en los libros de actas y resoluciones de las sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.



Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO

SECRETARÍA DE CONCEJO: Patate a los 18 días del mes de diciembre del 2025, cumpliendo con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remítase en tres ejemplares **LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO**

TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2025-2033, del cantón Patate, al señor Alcalde para que proceda a su sanción y promulgación respectiva.



Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE PATATE.- Patate a los 18 días del mes de diciembre del 2025, por cumplir con lo que determina el artículo 322 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sanciono favorablemente **LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARRROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2025-2033**; y, dispongo su cumplimiento conforme a los requerimientos establecidos en la ley.



Ing. Emerson Hernán Medina Castro
ALCALDE DEL CANTÓN PATATE

CERTIFICO: Que el Ing. Emerson Hernán Medina Castro, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, del cantón Patate, firmó y sancionó **LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARRROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2025-2033**, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, el 18 de diciembre del 2025.



Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

ML/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.