

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Montúfar: De exoneración de impuestos prediales para las personas adultas mayores .....** 2
- **Cantón Tiwintza: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales y la aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural para el bienio 2022 - 2023 .....** 17

**SECRETARIA GENERAL****ORDENANZA DE EXONERACIÓN DE IMPUESTOS PREDIALES PARA LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES EN EL CANTÓN MONTÚFAR.****EXPOSICION DE MOTIVOS**

La Constitución de la República señala que es deber primordial del Estado el garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, dando particular importancia a los derechos de las personas y grupos de atención prioritaria.

De la misma manera la Carta Magna, dispone que en todo el accionar del Estado se deberá incorporar los enfoques de género, generacional, interculturalidad, de discapacidades y de movilidad humana.

En tal virtud es importante realizar un proceso sostenible de actualización de la normativa que se ha generado a nivel local con la finalidad de cumplir con los mandatos constitucionales, legales y sociales que han sido emanados de las propias necesidades ciudadanas a través del cumplimiento efectivo de las funciones que le corresponde a cada institución pública, en este caso al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, y de esta manera garantizar el efectivo goce de los derechos de sus habitantes, en este caso de las personas adultas mayores.

En el cantón Montúfar, según el INEC Proyecciones referenciales de población con fuente en el Censo de Población y Vivienda del año 2010, existe un incremento de la población adulta mayor del 10, 61% hasta el año 2020,

Esta transformación plantea nuevos retos en los sistemas de salud e inclusión social y económica para dar respuesta a las necesidades de una población que está envejeciendo (OPS, 2019) y requiere políticas diferenciadas, programas, acciones y centros de atención que ayuden no sólo a dar una respuesta adecuada a las pérdidas asociadas a la vejez, sino también recuperarlos y adaptarlos psicosocialmente a su nueva vida.

En la construcción de la Agenda local de protección de derechos de Montúfar, dentro del diagnóstico participativo realizado en las distintas parroquias se encontró que la pobreza afecta a las personas adultas mayores debido a que no encuentran trabajo, ya sea por su edad avanzada o porque su ritmo de trabajo y productividad no logra competir con la de los jóvenes, más aún cuando los propietarios de las fincas o empresarios buscan personas que tengan toda la fuerza y la potencialidad productiva. A esto se suma que en el contexto actual existe una mano de obra de personas de nacionalidad colombiana y venezolana en situación de movilidad humana que ofertan su trabajo por debajo de los costos de la mano de obra local.

La condición de pobreza de las personas adultas mayores también responde al olvido del que son objeto, sus hijos o familiares deben salir de la localidad debido a la falta de fuentes de empleo o por la escasa diversidad económica de la localidad, esto obliga a que los hijos salgan a buscar oportunidades laborales en otras ciudades del país. Los hijos que se van en muchos casos se estabilizan económicamente en otras ciudades, pero no envían ayudas económicas a los adultos mayores, quienes deben resolverse su existencia y sus problemas de manera individual, solos y con los años encima. Este distanciamiento geográfico pronto se convierte en olvido, unos dicen no tener dinero para ir a visitar a sus adultos mayores, otros: falta de tiempo, la distancia, la familia, el trabajo; un patrón que se repite de un lugar a otro. Los adultos mayores se quedan solos, lejos de sus seres queridos, sin su cariño experimentan cuadros no solo de pobreza sino también de tristeza y soledad.

En este contexto, se complica que las personas adultas mayores puedan cumplir con sus obligaciones tributarias y es por ello que nace la Ley Orgánica de las personas adultas mayores, en cuyo fondo legal obliga a los GAD Municipales y demás instituciones públicas y privadas a generar procesos de inclusión a través de políticas de exoneración de impuestos sin restricciones y obstáculos técnicos, tecnológicos o sistémicos que propendan a la eliminación de barreras sociales y económicas, simplificando procesos de atención y cumplimiento de dichas prerrogativas en beneficio de las personas adultas mayores.

### **El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Montúfar.**

#### **CONSIDERANDO:**

**QUE:** la Constitución de la República en sus Artículos 1, 3, 6, 11,16, 35, 51, 52, 69 y 83 prescribe que el Estado Ecuatoriano garantiza los derechos establecidos en la Carta Magna a todos sus ciudadanos.

**QUE:** los numerales 4, 5 y 6 del Art. 37 de la carta magna, garantizan a las personas adultas mayores “Rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos”, “Exoneraciones en el régimen tributario”, “Exoneración del pago por costos notariales y registrales, de acuerdo con la ley”.

**QUE:** el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador determina que “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.

En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución”.

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 85 establece en “La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

1. Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad.
2. Sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular, cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto.
3. El Estado garantizará la distribución equitativa y solidaria del presupuesto para la ejecución de las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos.

En la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos se garantizará la participación de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades”

**QUE:** el Art. 301 ibidem, en su parte pertinente establece que solo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones, y estas se crearán y regularán de acuerdo con la ley; en concordancia con el art. 57 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**QUE:** la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 341 señala: “El Estado generará las condiciones para la protección integral de sus habitantes a lo largo de sus vidas, que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución, en particular la igualdad en la diversidad y la no discriminación, y priorizará su acción hacia aquellos grupos que requieran consideración especial por la persistencia de desigualdades, exclusión, discriminación o violencia, o en virtud de su condición etaria, de salud o de discapacidad.

**QUE:** el Art. 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización faculta a los gobiernos Municipales “(..) mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen

el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.

**QUE:** el art. 8 del Código tributario define la facultad reglamentaria de las municipalidades y consejos provinciales.

**QUE:** el Art. 31 ibídem, prevé que la exención o exoneración tributaria es la exclusión o la dispensa legal de la obligación tributaria, establecida por razones de orden público, económico o social.

**QUE:** la Ley Orgánica de las personas adultas mayores en su Art. 1 fija como objeto “(...) promover, regular y garantizar la plena vigencia, difusión y ejercicio de los derechos específicos de las personas adultas mayores, en el marco del principio de atención prioritaria y especializada, expresados en la Constitución de la <república, instrumentos internacionales de derechos humanos y leyes conexas, con enfoque de género, movilidad humana, generacional e intercultural”.

**QUE:** la Ley Orgánica de las personas adultas mayores en su Art.12 prescribe que “El Estado reconoce y garantiza a las personas adultas mayores el pleno ejercicio de los derechos establecidos en la constitución de la república, los tratados e instrumentos internacionales y esta ley. Su aplicación será directa de oficio o a petición de parte por las y los servidores públicos, así como de las personas naturales, jurídicas, públicas y privadas, mixtas y comunitarias”.

**QUE:** la Ley Orgánica de las personas adultas mayores en su Art.13, establece: “De los beneficios no tributarios. Las personas adultas mayores, gozarán de los siguientes Beneficios.

Exoneración del 50% de las tarifas de transporte aéreo, terrestre, marítimo y fluvial y de las entradas a los espectáculos públicos, culturales, deportivos, artísticos, paquetes turísticos y recreacionales.

Además, tendrán acceso gratuito a los museos. Cuando se trate de personas adultas mayores no autónomas este derecho se extenderá a un/una acompañante; para ello, en el Reglamento de esta ley se determinará a quienes se considerarán como personas adultas mayores no autónomas.

Exoneración del 50% del valor del consumo que causare el uso de los servicios de un medidor de energía eléctrica, cuyo consumo mensual sea de hasta 138 KW/hora; de un medidor de agua potable cuyo consumo mensual sea de hasta de 34 metros cúbicos; y, el 50% de la tarifa básica del teléfono fijo residencial de propiedad del beneficiario en su

domicilio. Todos los demás medidores o aparatos telefónicos fijos residenciales que consten a nombre del beneficiario o su cónyuge o conviviente, pagarán la tarifa normal, así como el exceso en el consumo de los límites aquí propuestos. En caso de negativa, la empresa deberá informar al peticionario, por escrito y en forma motivada, los fundamentos de su resolución.

Además, se exonera el 50% del valor de consumo que causare el uso de los servicios de los medidores de energía eléctrica, de agua potable y de la tarifa de teléfono a las instituciones sin fines de lucro que den atención a las personas de la tercera edad como: asilos, albergues, comedores e instituciones gerontológicas.

Exoneración del 50% del valor de consumo en un plan básico de telefonía celular e internet, cuyo titular sea la persona adulta mayor.

Para tales rebajas, bastará presentar la cédula de identidad o ciudadanía o el carné de jubilado y pensionista del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, datos que deberán ser debidamente verificados por las empresas que prestan estos servicios.

Las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, proveedoras de estos productos y servicios, deberán informar a los adultos mayores y sus familiares de estos beneficios, mediante los mecanismos y formas que disponga el Reglamento a esta Ley.

**QUE:** la referida ley dispone en su Art. 14.- De las exoneraciones. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos.

**QUE:** la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores en su Art. 16, Garantiza la protección integral que el Estado, sociedad y la familia deben dotar a las personas adultas mayores, con el propósito de lograr el efectivo goce de sus derechos, deberes y responsabilidades; tendrán el derecho de acceder a los recursos y oportunidades laborales, económicas, políticas, educativas, culturales, espirituales y recreativas, así como al perfeccionamiento de sus habilidades, competencias y potencialidades, para alcanzar su desarrollo personal y comunitario que le permitan fomentar su autonomía personal.

**QUE:** el Reglamento General de la ley orgánica de las personas adultas mayores, en los artículos 16, 17 y 18 establece las “Reglas de aplicación de los derechos, exoneraciones y beneficios” para las personas adultas mayores.

**QUE:** la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, en el Art. 3, numeral 3, determina que es necesario “instituir mecanismos y procedimientos para la aplicación e implementación de medios de acción afirmativa que promuevan la participación a favor de titulares de derechos que se encuentren situados en desigualdad.

**QUE:** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización en el Art. 302, en concordancia con el Art. 95 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: La ciudadanía, en forma individual o colectiva, podrán participar de manera protagónica en la toma de decisiones, la planificación y gestión de los asuntos públicos, y el control social de las instituciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano; y el Art. 303 del de la norma antes citada, que establece que los grupos de atención prioritaria, tendrán instancias específicas de participación, para la toma de decisiones relacionadas con sus derechos.

**Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización en el Art. 328, literal d), dispone que está prohibido a los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados aprobar el presupuesto anual si no contiene asignaciones suficientes para la continuación de los programas y proyectos iniciados en ejercicios anteriores y contenidos en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial; y si no se asigna como mínimo el diez por ciento del presupuesto para programas de desarrollo con grupos de atención prioritaria.

**Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización en el Art. 598 dispone, que cada gobierno autónomo descentralizado metropolitano y municipal organizará y financiará un Consejo Cantonal para la Protección de los Derechos consagrados por la Constitución y los instrumentos internacionales de derechos humanos, con atribuciones para la formulación, transversalización, observancia, seguimiento y evaluación de políticas públicas municipales de protección de derechos, articuladas a las políticas públicas de los Consejos Nacionales para la Igualdad.

**QUE:** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización en su Disposición Transitoria Vigésimo Segunda dispone: “Normativa territorial.- En el período actual de funciones, todos los órganos normativos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación

**QUE:** el Código de Planificación y Finanzas Públicas en el Artículo 14 señala que “en el ejercicio de la planificación y la política pública se establecerán espacios de coordinación,

con el fin de incorporar los enfoques de género, étnico-culturales, generacionales, de discapacidad y movilidad. Así mismo en la definición de las acciones públicas se incorporarán dichos enfoques para conseguir la reducción de brechas socio-económicas y la garantía de derechos”.

**QUE:** en el Código de Planificación y Finanzas Públicas, Artículo 21, se indica que son entidades parte del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instancias de participación definidas en la Constitución de la República y la ley, tales como los consejos ciudadanos, los consejos consultivos, las instancias de participación de los GADS y otras que se conformen para efecto del ejercicio de la planificación participativa.

**QUE:** el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, con fecha 21 de noviembre del 2012 aprobó la Ordenanza que viabiliza la exoneración del pago del impuesto predial, y el valor de consumo de los servicios de agua potable y alcantarillado a las adultas y adultos mayores y personas con discapacidad en el cantón Montúfar; publicada en el Registro Oficial N° 873 del jueves 13 de enero del 2013.

**QUE:** la ordenanza vigente es atentatoria contra los derechos y disposiciones establecidas en la Ley Orgánica de las personas adultas mayores.

En ejercicio de la competencia y facultad normativa que le confiere los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo previsto en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Montúfar, expide la siguiente:

## **ORDENANZA DE EXONERACIÓN DE IMPUESTOS PEDIALES PARA LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES EN EL CANTÓN MONTÚFAR.**

### **CAPITULO I**

#### **DE LAS GENERALIDADES**

**Art. 1. Ámbito.-** Esta ordenanza es de aplicación obligatoria en toda la jurisdicción territorial del cantón Montúfar.

**Art. 2. Objeto.-** La presente Ordenanza sustitutiva tiene por objeto establecer las normas y procedimientos que regulen la aplicación de la exención y exoneraciones en el pago de impuestos municipales y servicios a favor de las personas adultas mayores en el cantón Montúfar.

## CAPÍTULO II DE LOS SUJETOS TRIBUTARIOS

**Art. 3. Sujeto Activo.-** El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montúfar, a través de la Dirección Financiera y sus unidades técnicas, quien aplicará las exenciones tributarias municipales establecidas en la presente ordenanza, a favor de las personas adultas mayores.

**Art. 4. Sujeto Pasivo.-** Los sujetos pasivos son:  
Las personas naturales que hayan cumplido sesenta y cinco (65) años de edad, sean nacionales o extranjeras.

## CAPÍTULO III DE LOS PRINCIPIOS

**Art. 5. Principios fundamentales.** Para la aplicación de la presente ordenanza, de acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de las personas adultas mayores, se tendrá como principios fundamentales:

- a) Atención prioritaria:** Las instituciones públicas y privadas están obligadas a implementar medidas de atención prioritaria y especializada; y generar espacios preferenciales y adaptados que respondan a las diferentes etapas y necesidades de las personas adultas mayores, en la dimensión individual o colectiva;
- b) Igualdad formal y material:** Todas las personas adultas mayores son iguales ante la ley y gozarán de su protección y beneficio sin discriminación alguna. Se garantizará el trato justo y proporcional en las condiciones de acceso y disfrute de satisfacciones necesarias para el bienestar de las personas adultas mayores, sin distinción de ninguna naturaleza, respetando los enfoques de género, generacional, intercultural, movilidad humana, territorial y de integralidad de derechos;
- c) Integración e inclusión:** Se garantiza de manera progresiva la incorporación de las personas adultas mayores, en las actividades públicas y privadas que sean de su interés, valorando y respetando la diversidad humana con el objetivo de convivir, contribuir y construir oportunidades reales para el ejercicio de sus derechos;
- d) In dubio pro personae:** En caso de duda razonable sobre el alcance de las disposiciones legales o reglamentarias, estas se aplicarán en el sentido más favorable a la protección de las personas adultas mayores. En caso de existencia de dos normas de la misma jerarquía, aplicables a un determinado caso, se optará por la más favorable a la persona adulta mayor, la cual se aplicará íntegramente;
- e) No discriminación:** Se prohíbe toda discriminación o distinción no razonable contra las personas adultas mayores, ni deberá estar sujeta a acciones u omisiones que tengan como efecto anular, excluir o restringir el reconocimiento, goce o ejercicio en igualdad de condiciones de los derechos fundamentales en la esfera política, económica, social, cultural o en cualquier otra circunstancia de la vida pública o privada;

**f) Participación Activa:** Se procurará la intervención protagónica de las personas adultas mayores, en todos los espacios públicos de toma de decisiones, en el diseño, elaboración y ejecución de planes, programas y proyectos que sean de su interés. El Estado proveerá los mecanismos y medidas necesarias para su participación plena y efectiva, con valoración especial sobre sus vivencias y conocimientos, en el desarrollo social, económico, cultural y político del Estado;

**g) Responsabilidad social colectiva:** Será obligación solidaria del Estado, sociedad y la familia respetar los derechos de las personas adultas mayores, así como generar condiciones adecuadas y eficaces para el desarrollo de sus proyectos de vida, y de manera preferente cuando se encuentren en condición de vulnerabilidad;

**h) Principio de Protección:** Es deber del Estado brindar garantías necesarias para el pleno goce y ejercicio de los derechos de las personas adultas mayores. Todos los ciudadanos están obligados a prestar a las personas adultas mayores la protección oportuna, adecuada, prioritaria y especializada, para la garantía y eficacia de sus derechos, así como aportar a la efectiva tutela cuando estos han sido vulnerados;

**i) Universalidad:** Los derechos consagrados en la presente Ley, tienen el carácter de universales y se aplicarán a todas las personas adultas mayores sin distinción alguna. Sin embargo, el Estado podrá particularizar las políticas públicas en las poblaciones en situación desfavorable y vulnerable, para reducir brechas sociales, culturales y económicas;

**j) Restitución:** La autoridad competente deberá adoptar medidas y acciones concretas para asegurar la restauración de los derechos violentados, garantizando el goce efectivo y el respeto permanente de los mismos;

**k) Integralidad y especificidad:** El Estado a través de la autoridad competente deberá adoptar estrategias y acciones integrales que orienten los servicios para brindar atención especializada a las personas adultas mayores, atendiendo a su particularidad; y,

**l) Protección especial a personas con doble vulnerabilidad:** Las entidades integrantes del Sistema garantizarán la efectiva aplicación del derecho a la protección especial, particularmente de aquellas con discapacidad, personas privadas de libertad, quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, personas en situación de riesgo, víctimas de violencia doméstica y sexual, desastres naturales o antropogénicos, por constituir una situación de doble vulnerabilidad.

## CAPÍTULO IV DE LAS EXENCIONES TRIBUTARIAS

**Art. 6.** Las exenciones tributarias se aplicarán conforme a lo dispuesto en la Constitución de la República, Ley Orgánica de las personas adultas mayores y su reglamento, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código tributario y demás normas y disposiciones legales del sector público.

**Art. 7. Exoneración del impuesto predial.-** Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos prediales.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

No se aplicará las exenciones en las tasas y contribuciones especiales, de conformidad a lo determinado en el Art. 35 del Código tributario, en concordancia con el Artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores.

**Art. 8. Exenciones de tasas y contribuciones especiales de mejoras.-** Las tasas municipales y las contribuciones especiales por mejoras se aplicarán de acuerdo a la normativa local vigente para el efecto.

**Art. 9. Casos especiales de Exenciones de tasas y contribuciones especiales de mejoras.-** En base a lo establecido en el Art. 15 de la Ley Orgánica de las personas adultas mayores, previo a la solicitud de los usuarios, solo en casos excepcionales y en base a las recomendaciones constantes en el informe socio-económico emitido por la Unidad de Trabajo Social del Centro de Equidad y Justicia de Montúfar, la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, se procederá a atribuir un descuento del 50% en las tasas y contribuciones especiales de mejoras municipales.

**Art. 10. Prohibiciones.-** De acuerdo a lo que establece el Art. 36 del Código tributario, prohíbese a los beneficiarios de exenciones tributarias tomar a su cargo las obligaciones que para el sujeto pasivo establezca la ley; así como extender, en todo o en parte, el beneficio de exención en forma alguna a los sujetos no exentos. Cuando en actos o contratos intervengan de una parte beneficiarios de exención y de otra, sujetos no exentos, la obligación tributaria se causará únicamente en proporción a la parte o partes que no gozan de exención.

## **CAPÍTULO V DE LOS REQUISITOS**

**Art. 11.** La persona adulta mayor para acceder a las exenciones del impuesto predial municipal, deberá presentar:

- a) Cédula original de identidad de cada uno de los cónyuges o de uno de ellos cuando trate de una sola persona.
- b) Copia carta impuesto predial del año vigente, en caso de no poseer este requisito, la Tesorería de la Municipalidad le proporcionará una copia.

- c) Declaración Juramentada de cumplir con las condiciones establecidas en el Art. 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores.

## **CAPÍTULO VI DE LOS BENEFICIOS**

**Art. 12. Beneficio.-** Las personas adultas mayores tendrán un tratamiento preferencial y prioritario en todo tipo de trámites municipales, a través de sus ventanillas, oficinas y direcciones, correspondiendo a los servidores y trabajadores municipales el cumplimiento de esta disposición.

La falta de atención, de ser esta inoportuna, por parte de los servidores y los trabajadores municipales, deberá ser denunciada ante la Dirección de Talento Humano, quien será la encargada de aplicar las sanciones correspondientes conforme a la Constitución, LOSEP, y demás leyes vigentes, lo que reportará mediante informe a la máxima autoridad municipal.

## **CAPÍTULO VII DEL TRÁMITE Y PROCEDIMIENTO**

**Art. 13.** A fin de cumplir con los beneficios de exención o exoneración del impuesto predial para las personas adultas mayores, los usuarios deberán presentar a la Dirección Financiera, los requisitos establecidos en el artículo 11 de esta ordenanza; luego de lo cual la Unidad Municipal de Rentas, dentro de los 8 días laborables siguientes, procederá a verificar el monto del Patrimonio del/a solicitante, además solicitará, a través de Sindicatura, al Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Montúfar el o los certificados de los bienes de la persona adulta mayor solicitante, con la finalidad de verificar la información y determinar si es beneficiario de la exoneración.

La recepción de solicitudes para la exoneración del impuesto predial será hasta el 30 de Noviembre de cada año.

**Art. 14.** Cuando un predio pertenezca a los dos cónyuges y uno de ellos fuere fallecido, la exoneración será únicamente del cincuenta por ciento (50%) para el cónyuge sobreviviente; debiendo pagar el otro cincuenta por ciento (50%) el o los herederos que no puedan acogerse a esta ordenanza; y, en el caso de fallecimiento de los dos cónyuges, se suspenderá la exención.

**Art. 15.** Para determinar el límite de quinientos (500) remuneraciones mensuales unificadas (RMU) de patrimonio y beneficiarse de la exención del impuesto predial u otros impuestos que administra el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, establecidas en el Art. 7 de la presente ordenanza, se considerará la sumatoria

del avalúo predial municipal del o de los inmuebles que posea el contribuyente dentro de la circunscripción territorial cantonal y que consten en el catastro municipal. El patrimonio anual tope se establecerá al multiplicar las quinientas (500) Remuneraciones Mensuales Unificadas (RMU) por el valor de la remuneración básica unificada aprobada para el año que se va a otorgar la exención o exoneración del impuesto.

En caso de que la sumatoria de los avalúos de la propiedad o las propiedades sobrepase el límite de las quinientas (500) Remuneraciones Mensuales Unificadas de patrimonio, el impuesto se cobrará sobre la diferencia del avalúo o avalúos del predio o predios que posea, a través de prorratear a cada uno de ellos el valor a pagar.

**Art. 16.** Con la finalidad de verificar la supervivencia o existencia de él o los cónyuges beneficiarios, se cruzará anualmente en el mes de diciembre la lista con los números de cédula de los solicitantes, con la información de la Dirección de Registro de Datos Públicos (DINARDAP), de cuyo proceso se encargará la Unidad de Rentas, en base a la lista que entregará a la Dirección Financiera Municipal.

Si el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar a través de sus funcionarios responsables, comprueba que existe incoherencia en los datos suministrados, así como ocultamiento de ingresos o bienes que rebasan el límite del patrimonio, procederá al cobro de los impuestos dejados de pagar, con un recargo del 20% de los valores adeudados.

**Art. 17.** Exceptúese de este procedimiento o trámite las personas que tengan un único bien inmueble cuyo avalúo catastral sea inferior a veinte y cinco (25) Remuneraciones Básicas Unificadas para predios urbanos y a quienes tengan un avalúo inferior a quince (15) Remuneraciones Básicas Unificadas para predios rurales; quienes se acogerán a la ley con la presentación de la cédula de identidad y la suscripción del respectivo formulario emitido por la Unidad de Rentas Municipal.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA:** En todo lo no previsto en la presente ordenanza, se aplicará lo establecido en las leyes superiores.

**SEGUNDA:** De la promoción, socialización y difusión de la presente ordenanza, encárguese a la Dirección Financiera y la Unidad de Comunicación del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Montúfar a través de un plan de información y difusión que llegue a todos los sectores del territorio cantonal.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese todas las normas de menor o igual jerarquía que se contrapongan las disposiciones de la presente ordenanza.

## DISPOSICIÓN REFORMATORIA

Refórmese en todas las ordenanzas municipales en las cuales señale o mencione “Ley del Anciano”, por lo siguiente “Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores”.

## DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia luego de su aprobación por parte del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Montúfar y su publicación de acuerdo al art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, a los once días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:  
**ANDRES  
GABRIEL PONCE  
LOPEZ**

Dr. Andrés Ponce López

**ALCALDE DEL CANTÓN MONTÚFAR**



Firmado electrónicamente por:  
**ANDERSON  
SANTIAGO PONCE  
TORRES**

Abg. Anderson Ponce

**SECRETARIO GENERAL**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. CERTIFICADO DE DISCUSIÓN; “LA ORDENANZA DE EXONERACIÓN DE IMPUESTOS PREDIALES PARA LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES EN EL CANTÓN MONTÚFAR.” Fue discutida y aprobada en sesiones ordinarias llevadas a efecto los días cuatro y once de noviembre del año 2021, en primera y segunda instancia respectivamente.

San Gabriel a los once días del mes de noviembre del año 2021. Lo certifico:



Firmado electrónicamente por:  
**ANDERSON  
 SANTIAGO PONCE  
 TORRES**

Abg. Anderson Ponce  
**SECRETARIO GENERAL**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. San Gabriel a los once días del mes de noviembre del 2021, a las 08h00. VISTOS; LA ORDENANZA DE EXONERACIÓN DE IMPUESTOS PREDIALES PARA LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES EN EL CANTÓN MONTÚFAR.”, amparado en lo prescrito en el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “COOTAD” elévese a conocimiento del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, para su sanción.- Cúmplase.-



Firmado electrónicamente por:  
**ANDERSON  
 SANTIAGO PONCE  
 TORRES**

Abg. Anderson Ponce  
**SECRETARIO GENERAL**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. RAZÓN.- Siento como tal que, notifique personalmente al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, con la providencia que antecede, el día de hoy jueves once de noviembre del 2021, a las 08h00 horas.

Lo certifico:



Firmado electrónicamente por:  
**ANDERSON  
 SANTIAGO PONCE  
 TORRES**

Abg. Anderson Ponce  
**SECRETARIO GENERAL**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. San Gabriel a los doce días del mes de noviembre del 2021, a las 09h00. En uso de las atribuciones que me confiere el Art. 322, Inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “COOTAD” Sanciono la presente: ORDENANZA DE EXONERACIÓN DE IMPUESTOS PEDIALES PARA LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES EN EL CANTÓN MONTÚFAR.”. Cúmplase y Promúlguese.



Firmado electrónicamente por:

**ANDRES  
GABRIEL PONCE  
LOPEZ**

Dr. Andrés Ponce López

**ALCALDE DEL CANTÓN MONTÚFAR**

Proveyó y firmo la “ORDENANZA DE EXONERACIÓN DE IMPUESTOS PEDIALES PARA LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES EN EL CANTÓN MONTÚFAR.” el Dr. Andrés Gabriel Ponce López Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, a los doce días del mes de noviembre del año 2021.

Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:

**ANDERSON  
SANTIAGO PONCE  
TORRES**

Abg. Anderson Ponce

**SECRETARIO GENERAL**

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DE TIWINTZA**

**Considerando:**

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

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

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

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

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

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

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

**Que,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin

perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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; y,
- d. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

**Que**, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

**Que**, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

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

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 242

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

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

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

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

**Que**, en la aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

**Que**, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho,

al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas;

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

**Que**, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, faculta a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

**Que**, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorios Ancestrales; señala que: Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

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

**Que**, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión

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

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

**Que**, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

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

**Que**, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

**Que**, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

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

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las

disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

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

Expide:

***"La Ordenanza que Regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales y la aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural para el bienio 2022 - 2023 del Cantón Tiwintza"***

## **CAPÍTULO I**

### **OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES**

**Artículo 1.- OBJETO.** - El objeto de la presente Ordenanza es de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales y la aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural para el bienio 2022 - 2023 del Cantón Tiwintza.

**Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** - La presente ordenanza se aplicará a los predios ubicados en el suelo urbano y en el suelo rural de la circunscripción territorial del Cantón Tiwintza.

**Artículo 3.- 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. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Artículo 4.- CLASES DE BIENES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Artículo 5.- 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".

**Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en el cantón Tiwintza, 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 la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Artículo 7.- 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.

**Artículo 8.- JURISDICCION TERRITORIAL.** - Comprende dos procesos de intervención:

**a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos: de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL. La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal se compone de una o varias parroquias urbanas, en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

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

**b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

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

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

**Artículo 9.- CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la unidad de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre

condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

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

## **CAPÍTULO II**

### **DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS**

**Artículo 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

**Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.** - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los DEMÁS

ARTÍCULOS correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.

b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

**Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.** - Es sujeto activo de los impuestos prediales urbanos y rurales es el GAD Municipal de Tiwintza.

**Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios, posesionarios y/o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón.

**Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y el código orgánico administrativo, ante la Dirección Financiera, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

### **CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Artículo 15.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS.** - Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes pueden ser presentadas en cualquier tiempo del año fiscal de preferencia hasta el 30 de noviembre y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Artículo 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.** - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales de la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 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.

**Artículo 17.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.** - Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la Ley.

**Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Artículo 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa a la presentación del comprobante de pago de la tasa por emisión de certificado de avalúo y, la presentación del

certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Artículo 22.- 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 artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

#### **CAPÍTULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

**Artículo 23.- 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.

**Artículo 24.- 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 o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la Ley.

**Artículo 25.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.** - El hecho generador del impuesto predial urbano constituyen los predios urbanos ubicados en el cantón Tiwintza y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la

información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -**

a) **Valor del Suelo.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, 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.

El plano de valor del suelo (sectores homogéneos), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizados en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano. Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón como se indica en los siguientes cuadros: **Ver Anexo 1**

En los Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compraventa de bienes inmuebles, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor del suelo; sobre el cual se determine el valor base por ejes.

Se presenta la predominancia de ejes urbanos definidos en base al uso del suelo y en condiciones de mayor atracción urbana, por su rentabilidad y oportunidad de oferta y atracción en el mercado.

El eje es definido por su uso predominante comercial, por lo que el valor de eje, lo toman cada uno de los predios localizados frente al eje de la vía. De este valor base, se establece el valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado o escarpado. Geométricos; localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura, y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro: **Ver Anexo 2**

Las particularidades físicas de cada predio o terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, da la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, en el momento del levantamiento de información catastral, condiciones con las que permite realizar su valoración individual. Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor por m<sup>2</sup> del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:

VI= Valor Individual del terreno

Vsh= Valor por m<sup>2</sup> de Sector Homogéneo o Valor Individual

Fa= Factor de Afectación

S= Superficie de terreno

**Mapa del Valor del Suelo Urbano del Cantón Tiwintza: Ver Anexo 3**

**b) Valor de las edificaciones.** - Es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición.

Proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: De carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

**c) Valor de reposición.** - El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor, la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la

edificación en su estado real al momento de la valuación. **Ver Anexo 4**

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, se establece la constante P1 en el valor de: 20,89 y la constante P2 en el valor de: 20,50 que permiten el cálculo del valor por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos. El resultado que se obtiene es el valor por metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto. **Ver Anexo 5**

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de la edificación es igual a la Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación. **Ver Anexo 6**

**Artículo 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones

previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras leyes.

**Artículo 28.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.** - Se establece un recargo anual del dos por mil (2<sup>0</sup>/100) 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 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, 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.

g) El recargo no afectará a los predios que sean inconstruibles considerando afectaciones por bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, playas y áreas de protección ecológica, zonas de riesgo y cuya pendiente sea mayor al 30%, predios que no cumplan con las normativas, y otras de similar naturaleza; según informe técnico de la Dirección de Planificación.

**Artículo 29.- IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.** - Los propietarios de bienes inmuebles no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El uno por mil (1<sup>0</sup>/00) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificadas; y,

b) El dos por mil (2<sup>0</sup>/00) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Artículo 30.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS.** - Están exentas del pago de impuesto predial urbano los siguientes predios:

- 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; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal 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.

**Artículo 31.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.** - Para los bienes inmuebles de naturaleza urbana se fija la tarifa del 0.6 por mil (0.6<sup>0</sup>/00), calculado sobre el valor de la propiedad inmueble urbana.

**Artículo 32.- CONTRIBUCIÓN A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación de esta contribución adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Tiwintza, se aplicará el 0.15 por mil del valor del avalúo de la propiedad en concordancia con el

Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. N°429, 27 septiembre de 2004), de no estar adscrito se implementará en base a un convenio suscrito entre las partes de conformidad al artículo 6 literal i) del COOTAD.

**Artículo 33.- TASA POR SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.** - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrará el tributo adicional por administración y mantenimiento catastral.

La tarifa se fija en 3 USD; El valor de esta tasa anual es por cada unidad predial urbana.

**Artículo 34.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un propietario posea varios predios valuados 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 artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Artículo 35.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán estos 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 artículo 506 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Artículo 36.- ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Artículo 37.- ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el transcurso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto

principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

## **CAPÍTULO V**

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

**Artículo 38.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Artículo 39.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 40.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.** - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Tiwintza y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

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

- 01.- Identificación Predial.
- 02.- Tenencia del predio.
- 03.- Descripción física del terreno.
- 04.- Infraestructura y servicios.
- 05.- Uso y calidad del suelo.
- 06.- Descripción de las edificaciones.
- 07.- Gastos e inversiones.

**Artículo 41.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor del suelo por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a) Valor del Suelo. -**

**Sectores similares u homogéneos:**

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrogeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.-

Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo.

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

**Mapa de los Sectores Homogéneos del Cantón Tiwintza: Ver Anexo 7**

Tabla de sectores homogéneos: **Ver Anexo 8**

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de compra venta de las propiedades, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor del suelo; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en los cuadros siguientes; **Ver Anexo 9**

El valor base que consta en el plano del valor del suelo, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno por: aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie. Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea. Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta

la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

**Cuadro de Coeficientes de Modificación por Indicadores: Ver Anexo 10**

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = Valor Individual del terreno

S = Superficie de terreno

Fa = Factor de Afectación

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

FaGeo = Factores Geométricos

FaT = Factores de Topografía

FaAR = Factores de Accesibilidad al Riego

FaAVC = Factores de Accesibilidad a Vías de Comunicación

FaCS = Factores de Calidad del Suelo

FaSB = Factor de Accesibilidad a Servicios Básicos

**b) Valor de las edificaciones.** - (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

**Artículo 42.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible, se determinará a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Artículo 43.- 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 artículo 518 del COOTAD.

**Artículo 44.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS.** - Están exentas del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

- a. Los predios cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b. Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de Republica;
- c. Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d. Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

- e. Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f. Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedicaren a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el Art. 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural.
- g. Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a Finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;
- h. Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.
- i. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal 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; y,

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;

3. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley; y.
5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

**Artículo 45.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.** - Para los bienes inmuebles de naturaleza rural se fija la tarifa del uno por mil (1<sup>0</sup>/00), calculado sobre el valor de la propiedad inmueble rural.

**Artículo 46.- CONTRIBUCIÓN A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación de esta contribución adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Tiwintza, se aplicará el 0.15 por mil del valor del avalúo de la propiedad en concordancia con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. N°429, 27 septiembre de 2004), de no estar adscrito se implementará en base a un convenio suscrito entre las partes de conformidad al artículo 6 literal i) del COOTAD.

**Artículo 47.- TASA POR SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.** - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrará el tributo adicional por administración y mantenimiento catastral.

La tarifa se fija en 2 USD; el valor de esta tasa anual es por cada unidad predial rural.

**Artículo 48.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio. Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Artículo 49.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto predial rural podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero del cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro o los títulos de crédito. En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

## CAPÍTULO VI

**EXONERACIONES ESPECIALES**

**Artículo 50.- EXONERACIONES ESPECIALES.** - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley orgánica de las personas adultas mayores, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble (urbano o rural) con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

**1. Documento Habilitante.** - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente,

y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición incapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el petitionerario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director Financiero, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

**2. Aplicación.** - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

**2.1.- Persona con discapacidad.-** Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se

aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

**2.2.- Persona con deficiencia o condición incapacitante.**- Se entiende por persona con deficiencia o condición incapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - El GAD Municipal de Tiwintza con 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 y rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el COOTAD.

**SEGUNDA. - Supletoriedad y preeminencia.** - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

**TERCERA. - Derogatoria.** - Quedan derogadas todas las ordenanzas y resoluciones que se opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente ordenanza.

**CUARTA. - Vigencia.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio

de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el bienio 2022-2023.

Dada y suscrita en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, a los 04 días del mes de enero del dos mil veintidós

WILFRIDO  
EDILBERTO  
CALLE BRITO

Firmado digitalmente  
por WILFRIDO  
EDILBERTO CALLE  
BRITO



Firmado electrónicamente por:  
**BYRON PATRICIO  
ROBLES MIRANDA**

Lic. Wilfrido Edilberto Calle  
Brito

**ALCALDE DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN  
TIWINTZA**

Abg. Byron Patricio Robles  
Miranda

**SECRETARIO DEL CONCEJO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA**

**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIONES** : Que ; "La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los predios Urbanos y Rurales y la Aprobación del Plano del Valor del Suelo Urbano y Rural para el bienio 2022 -2023 del Cantón Tiwintza", fue analizada y aprobada por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, de conformidad a los artículos 57 literales a) y g) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en dos debates realizados el 28 de diciembre del 2021 y el 04 de enero del 2022, sesiones ordinarias, de todo lo cual doy fe.



Firmado electrónicamente por:  
**BYRON PATRICIO  
ROBLES MIRANDA**

Abg. Byron Patricio Robles Miranda  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN TIWINTZA**

**SANCIÓN.-** ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TIWINTZA .- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y la Leyes de la República del Ecuador, sanciono favorablemente **"La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los predios Urbanos y Rurales y la Aprobación del Plano del Valor del Suelo Urbano y Rural para el bienio 2022 - 2023 del Cantón Tiwintza"**. Promúlguese. Santiago, cantón Tiwintza, 04 de enero del 2022

WILFRIDO  
EDILBERTO  
CALLE BRITO

Firmado digitalmente  
por WILFRIDO  
EDILBERTO CALLE  
BRITO

Lic. Wilfrido Edilberto Calle Brito

**ALCALDE DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN  
TIWINTZA**

**CERTIFICACIÓN.-** Proveyó y firmo favorablemente **"La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los predios Urbanos y Rurales y la Aprobación del Plano del Valor del Suelo Urbano y Rural para el bienio 2022 - 2023 del Cantón Tiwintza "**que antecede, el Lcdo. Wilfrido Edilberto Calle Brito Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Tiwintza, a los 04 días del mes de enero del año 2022, y entrará en vigencia, a partir de su aprobación.



Firmado electrónicamente por:  
**BYRON PATRICIO  
ROBLES MIRANDA**

Abg. Byron Patricio Robles Miranda  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN TIWINTZA**

### ANEXO 1 CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

CANTÓN TIWINTZA: Santiago cabecera cantonal												
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2021 (%)												
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Municipales		PROMEDIO	NÚMERO
		Alcant.	Agua Pot.	Alum. Eléc.	Red Vial	Capa Rodadura	Red. Telef.	Acera y Bord.	Aseo Calles	Recolec. Basura		
SH 1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	ASFALTO Y ADOQUÍN	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	6
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SH 2	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	ASFALTO Y ADOQUÍN	100,00	77,28	100,00	100,00	97,16	7
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	22,72	0,00	0,00	2,84	
SH 3	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	ASFALTO Y ADOQUÍN	100,00	8,33	100,00	100,00	88,54	5
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	91,67	0,00	0,00	11,46	
SH 4	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	LASTRE	100,00	0,00	100,00	100,00	87,50	15
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	100,00	0,00	0,00	12,50	
SH 5	COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	TIERRA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17
	DÉFICIT	100,00	100,00	100,00	100,00		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
CIUDAD (PROMEDIO %)	COBERTURA	80,00	80,00	80,00	80,00		80,00	37,12	80,00	80,00	74,64	50
	DÉFICIT	20,00	20,00	20,00	20,00		20,00	62,88	20,00	20,00	25,36	TOTAL

CANTÓN TIWINTZA: Barrio La Libertad												
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2021 (%)												
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Municipales		PROMEDIO	NÚMERO
		Alcant.	Agua Pot.	Alum. Eléc.	Red Vial	Capa Rodadura	Red. Telef.	Acera y Bord.	Aseo Calles	Recolec. Basura		
SH 1	COBERTURA	0,00	0,00	100,00	100,00	ASFALTO	0,00	0,00	0,00	100,00	37,50	2
	DÉFICIT	100,00	100,00	0,00	0,00		100,00	100,00	100,00	0,00	62,50	
SH 2	COBERTURA	0,00	0,00	100,00	100,00	LASTRE	0,00	0,00	0,00	100,00	37,50	1
	DÉFICIT	100,00	100,00	0,00	0,00		100,00	100,00	100,00	0,00	62,50	
SH 3	COBERTURA	0,00	0,00	100,00	50,00	LASTRE	0,00	0,00	0,00	0,00	18,75	2
	DÉFICIT	100,00	100,00	0,00	50,00		100,00	100,00	100,00	100,00	81,25	
CIUDAD (PROMEDIO %)	COBERTURA	0,00	0,00	100,00	83,33		0,00	0,00	0,00	66,67	31,25	5
	DÉFICIT	100,00	100,00	0,00	16,67		100,00	100,00	100,00	33,33	68,75	TOTAL

CANTÓN TIWINTZA: San José cabecera parroquial													
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2021 (%)													
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Capa Rodadura	Infraest. Complem.		Serv. Municipales		PROMEDIO	NÚMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Alum. Eléc.	Red Vial	Red. Telef.		Acera y Bord.	Aseo Calles	Recolec. Basura			
SH 1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	ASFALTO	0,00	50,00	100,00	100,00	81,25	6	
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00		100,00	50,00	0,00	0,00	18,75		
SH 2	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	LASTRE	0,00	0,00	0,00	100,00	62,50	6,5	
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00		100,00	100,00	100,00	0,00	37,50		
SH 3	COBERTURA	20,00	100,00	100,00	80,00	LASTRE	0,00	0,00	0,00	0,00	37,50	16,5	
	DÉFICIT	80,00	0,00	0,00	20,00		100,00	100,00	100,00	100,00	62,50		
SH 4	COBERTURA	0,00	100,00	50,00	50,00	LASTRE	0,00	0,00	0,00	0,00	25,00	18	
	DÉFICIT	100,00	0,00	50,00	50,00		100,00	100,00	100,00	100,00	75,00		
CIUDAD (PROMEDIO %)	COBERTURA	55,00	100,00	87,50	82,50		0,00	12,50	25,00	50,00	51,56	47	
	DÉFICIT	45,00	0,00	12,50	17,50		100,00	87,50	75,00	50,00	48,44	TOTAL	

CANTÓN TIWINTZA: Comunidad La Unión													
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2021 (%)													
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Capa Rodadura	Infraest. Complem.		Serv. Municipales		PROMEDIO	NÚMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Alum. Eléc.	Red Vial	Red. Telef.		Acera y Bord.	Aseo Calles	Recolec. Basura			
SH 1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	LASTRE	0,00	0,00	0,00	50,00	56,25	3	
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00		100,00	100,00	100,00	50,00	43,75		
SH 2	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	LASTRE	0,00	0,00	0,00	50,00	56,25	6	
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00		100,00	100,00	100,00	50,00	43,75		
SH 3	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	LASTRE	0,00	0,00	0,00	50,00	56,25	3	
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00		100,00	100,00	100,00	50,00	43,75		
CIUDAD (PROMEDIO %)	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00		0,00	0,00	0,00	50,00	56,25	12	
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00		100,00	100,00	100,00	50,00	43,75	TOTAL	

CANTÓN TIWINTZA: Comunidad Puerto Morona													
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2021 (%)													
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Capa Rodadura	Infraest. Complem.		Serv. Municipales		PROMEDIO	NÚMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Alum. Eléc.	Red Vial	Red. Telef.		Acera y Bord.	Aseo Calles	Recolec. Basura			
SH 1	COBERTURA	0,00	100,00	100,00	100,00	ASFALTO	0,00	0,00	0,00	100,00	50,00	1,5	
	DÉFICIT	100,00	0,00	0,00	0,00		100,00	100,00	100,00	0,00	50,00		
SH 2	COBERTURA	0,00	100,00	100,00	100,00	LASTRE	0,00	0,00	0,00	100,00	50,00	4	
	DÉFICIT	100,00	0,00	0,00	0,00		100,00	100,00	100,00	0,00	50,00		
SH 3	COBERTURA	0,00	100,00	100,00	100,00	TIERRA	0,00	0,00	0,00	0,00	37,50	0,5	
	DÉFICIT	100,00	0,00	0,00	0,00		100,00	100,00	100,00	100,00	62,50		
CIUDAD (PROMEDIO %)	COBERTURA	0,00	100,00	100,00	100,00		0,00	0,00	0,00	66,67	45,83	6	
	DÉFICIT	100,00	0,00	0,00	0,00		100,00	100,00	100,00	33,33	54,17	TOTAL	

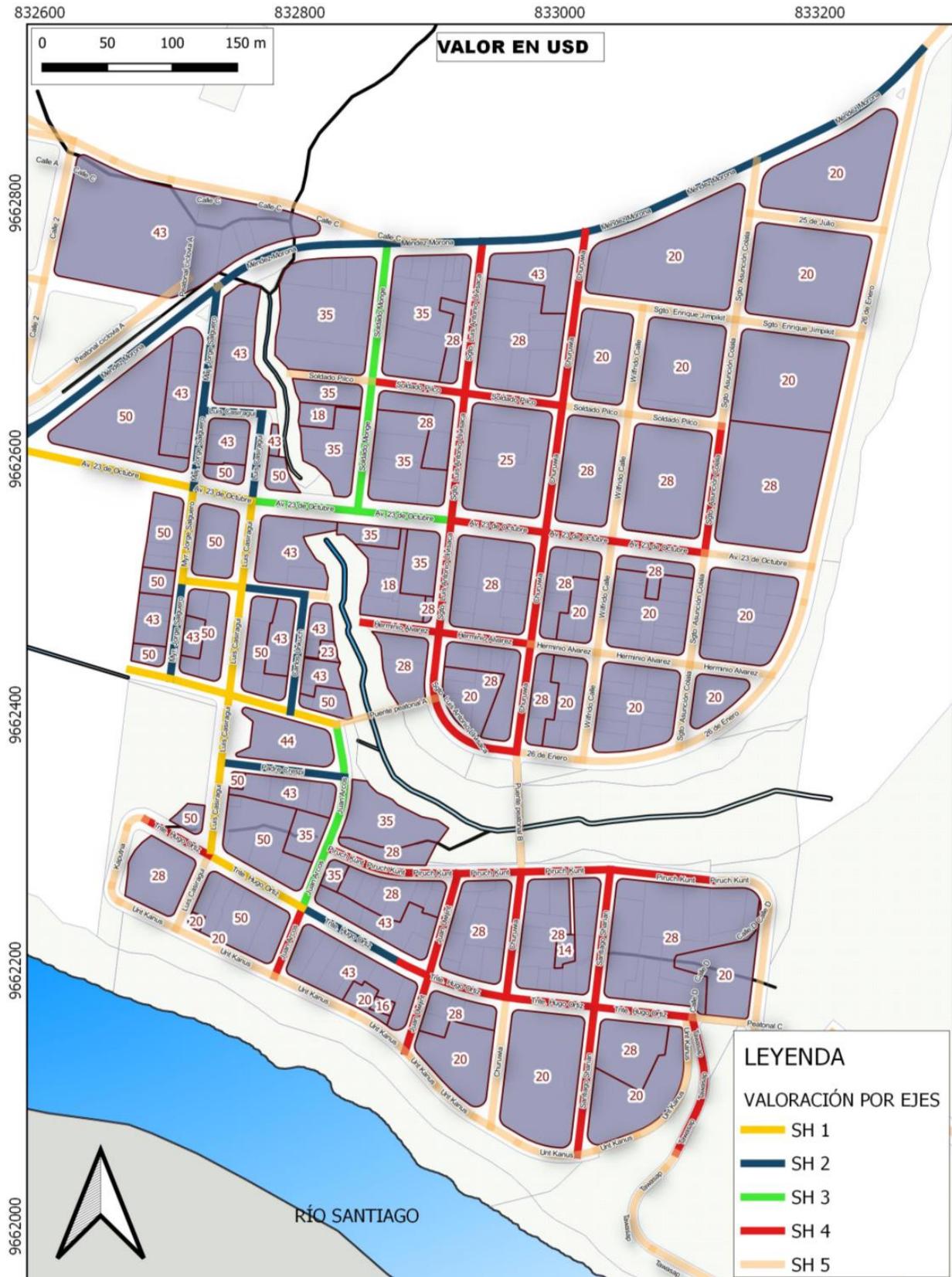
**ANEXO 2****CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES**

<b>1. GEOMÉTRICOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
1.1. Relación Frente/Fondo	1 a 0.94
1.2. Forma	1 a 0.94
1.3. Superficie	1 a 0.94
1.4. Localización en la Manzana	1 a 0.95
<b>2. TOPOGRÁFICOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
2.1. Características del Suelo	1 a 0.93
2.2. Topografía	1 a 0.93
<b>3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
3.1. Infraestructura Básica:	1 a 0.88
Agua Potable	
Alcantarillado	
Energía Eléctrica	
3.2. Vías:	1 a 0.88
Adoquín	
Hormigón	
Asfalto	
Piedra	
Lastre	
Tierra	
3.3. Infraestructura Complementaria y Servicios:	1 a 0.93
Aceras	
Bordillos	
Teléfonos	
Recolección De Basura	
Aseo De Calles	

### ANEXO 3

## MAPA DEL VALOR DEL SUELO URBANO DEL CANTÓN TIWINTZA

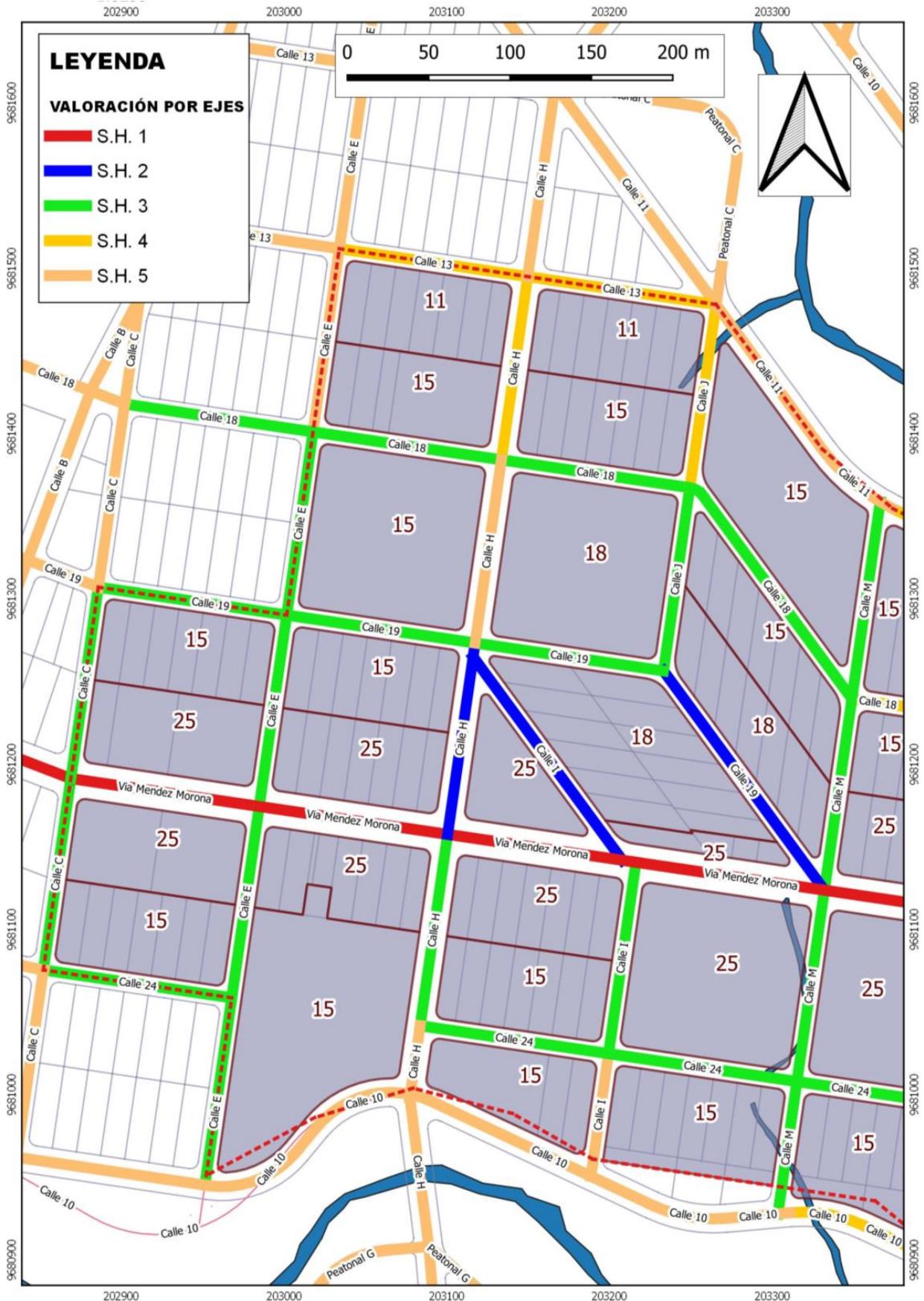
### Cabecera cantonal Santiago



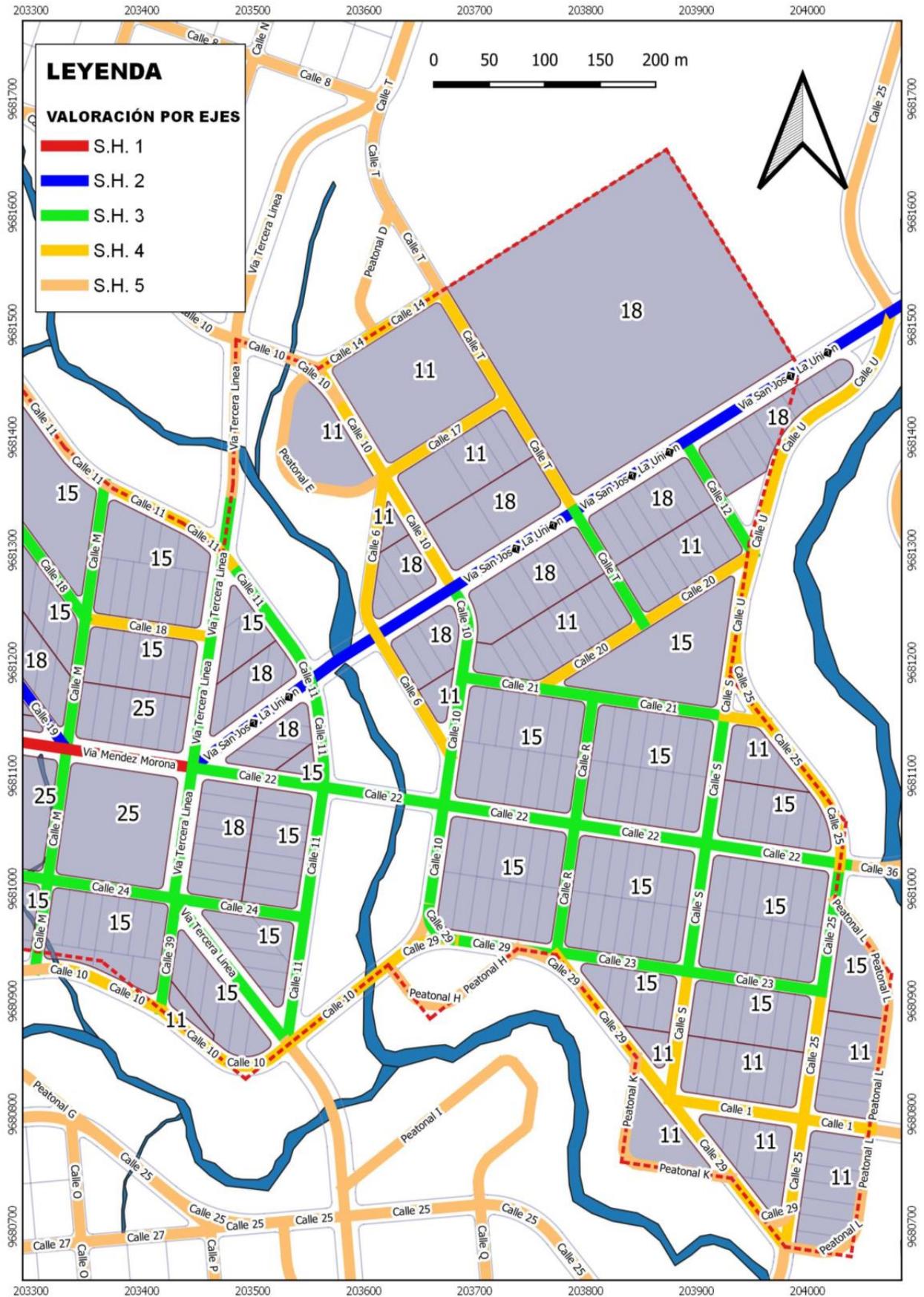
### Barrio La Libertad - Santiago



### Barrio Libertad - Cabecera parroquial San José de Morona

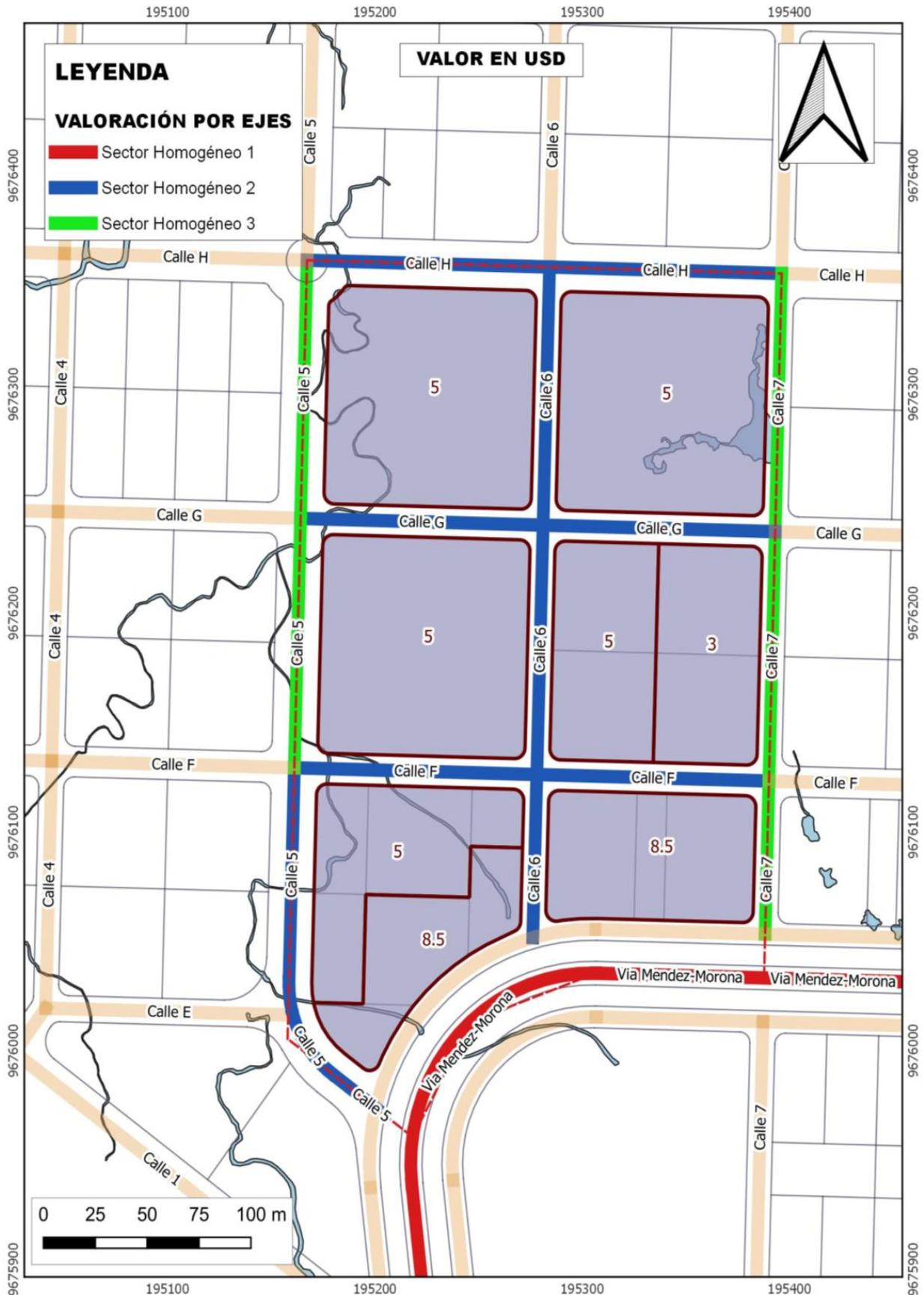


### Barrio Amazonas - Cabecera parroquial San José de Morona





### Sector Puerto Morona - San José de Morona



**ANEXO 4**  
**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN**

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Sanitarias</b>	
No Tiene	0,000	No tiene	0,000	No tiene	0,000
Hormigón Armado	2,367	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,099
Pilotes	1,413	Caña	0,076	Canalización Aguas Servidas	0,057
Hierro	1,281	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,565
Madera Común	0,361	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,323	Canalización Combinado	0,156
Caña	0,452	Tierra	0,000	<b>Baños</b>	
Madera Fina	0,530	Mármol	3,952	No tiene	0,000
Bloque	0,426	Marmeton (Terrazo)	1,976	Letrina	0,086
Ladrillo	0,426	Marmolina	1,337	Baño Común	0,094
Piedra	0,482	Baldosa Cemento	0,451	Medio Baño	0,111
Adobe	0,426	Baldosa Cerámica	0,666	Un Baño	0,094
Tapial	0,426	Parquet	0,832	Dos Baños	0,302
<b>Vigas y Cadenas</b>		Vinyl	0,445	Tres Baños	0,453
No tiene	0,000	Duela	0,533	Cuatro Baños	0,596
Hormigón Armado	0,758	Tablon / Gress	0,000	+ de 4 Baños	0,7394
Hierro	0,392	Tabla	0,293	<b>Eléctricas</b>	
Madera Común	0,513	Azulejo	0,000	No tiene	0,000
Caña	0,106	Cemento Alisado	0,353	Alambre Exterior	0,354
Madera Fina	0,000	<b>Revestimiento Interior</b>		Tubería Exterior	0,383
<b>Entre Pisos</b>		No tiene	0,000	Empotradas	0,402
No Tiene	0,000	Madera Común	0,323		
Hormigón Armado (Losa)	0,458	Caña	0,380		
Hierro	0,262	Madera Fina	0,368		
Madera Común	0,144	Arena-Cemento (Enlucido)	0,384		
Caña	0,102	Tierra	0,217		
Madera Fina	0,000	Marmol	0,000		
Madera y Ladrillo	0,202	Marmeton	0,000		

Bóveda de Ladrillo	0,138	Marmolina	0,000		
Bóveda de Piedra	0,496	Baldosa Cemento	0,000		
<b>Paredes</b>		Baldosa Cerámica	0,000		
No tiene	0,000	Azulejo	0,000		
Hormigón Armado	0,000	Grafiado	1,028		
Madera Común	0,323	Champiado	1,138		
Caña	0,326	Piedra o Ladrillo Hornamental	2,957		
Madera Fina	0,000	<b>Revestimiento Exterior</b>			
Bloque	0,736	No tiene	0,000		
Ladrillo	0,660	Madera Común	0,423		
Piedra	0,627	Madera Fina	0,797		
Adobe	0,464	Arena-Cemento (Enlucido)	0,178		
Tapial	0,464	Tierra	0,141		
Bahareque	0,458	Marmol	1,091		
Fibro-Cemento	0,000	Marmetón	1,091		
<b>Escalera</b>		Marmolina	1,191		
No Tiene	0,000	Baldosa Cemento	0,000		
Hormigón Armado	0,422	Baldosa Cerámica	0,000		
Hormigón Ciclopeo	0,000	Grafiado	0,478		
Hormigón Simple	0,077	Champiado	0,478		
Hierro	0,199	Aluminio	2,489		
Madera Común	0,030	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,707		
Caña	0,000	Cemento Alisado	0,000		
Madera Fina	0,000	<b>Revestimiento Escalera</b>			
Ladrillo	0,018	No tiene	0,000		
Piedra	0,074	Madera Común	0,022		
<b>Cubierta</b>		Caña	0,015		
No Tiene	0,000	Madera Fina	0,056		
Hormigón Armado (Losa)	2,193	Arena-Cemento	0,006		
Hierro (Vigas Metálicas)	1,090	Tierra	0,004		
Estereoestructura	10,862	Marmol	0,039		
Madera Común	0,501	Marmetón	0,041		

Caña	0,196	Marmolina	0,041		
Madera Fina	0,940	Baldosa Cemento	0,011		
		Baldosa Cerámica	0,062		
		Grafiado	0,000		
		Champiado	0,000		
		Piedra o Ladrillo hornamental	0,000		
		<b>Tumbados</b>			
		No tiene	0,000		
		Madera Común	0,399		
		Caña	0,000		
		Madera Fina	2,254		
		Arena-Cemento	0,257		
		Tierra	0,000		
		Grafiado	0,000		
		Champiado	0,365		
		Fibro Cemento	1,059		
		Fibra Sintética	0,000		
		Estuco	0,663		
		<b>Cubierta</b>			
		No Tiene	0,000		
		Arena-Cemento	0,283		
		Baldosa Cemento	0,000		
		Baldosa Cerámica	0,000		
		Azulejo	0,000		
		Fibro Cemento	0,655		
		Teja Común	0,719		
		Teja Vidriada	1,128		
		Zinc	0,384		
		Polietileno	0,000		
		Domos / Traslúcido	0,000		
		Ruberoy	0,000		
		Paja-Hojas	0,195		
		Cady	0,195		
		Tejuelo	0,412		
		<b>Puertas</b>			
		No tiene	0,000		

	Madera Común	0,772		
	Caña	0,000		
	Madera Fina	0,399		
	Aluminio	1,500		
	Enrollable	0,712		
	Hierro-Madera	1,373		
	Madera Malla	0,000		
	Tol Hierro	0,000		
	<b>Ventanas</b>			
	No tiene	0,000		
	Hierro	0,275		
	Madera Común	0,402		
	Madera Fina	0,186		
	Aluminio	0,319		
	Enrollable	0,000		
	Hierro-Madera	0,000		
	Madera Malla	0,063		
	<b>Cubre Ventanas</b>			
	No tiene	0,000		
	Hierro	0,167		
	Madera Común	0,324		
	Caña	0,000		
	Madera Fina	0,703		
	Aluminio	0,374		
	Enrollable	0,516		
	Madera Malla	0,021		
	<b>Closets</b>			
	No tiene	0,000		
	Madera Común	0,435		
	Madera Fina	0,796		
	Aluminio	0,710		
	Tol Hierro	0,000		

**ANEXO 5**  
**CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN**

<b>GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DE TIWINTZA</b>							
<b>Asociación de Municipalidades Ecuatorianas</b>							
<b>Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural</b>							
<b>Años cumplidos</b>	<b>Hormigón</b>	<b>Hierr o</b>	<b>Madera Fina</b>	<b>Madera Común</b>	<b>Bloque/Ladrillo</b>	<b>Bahareque</b>	<b>Adobe /Tapial</b>
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2

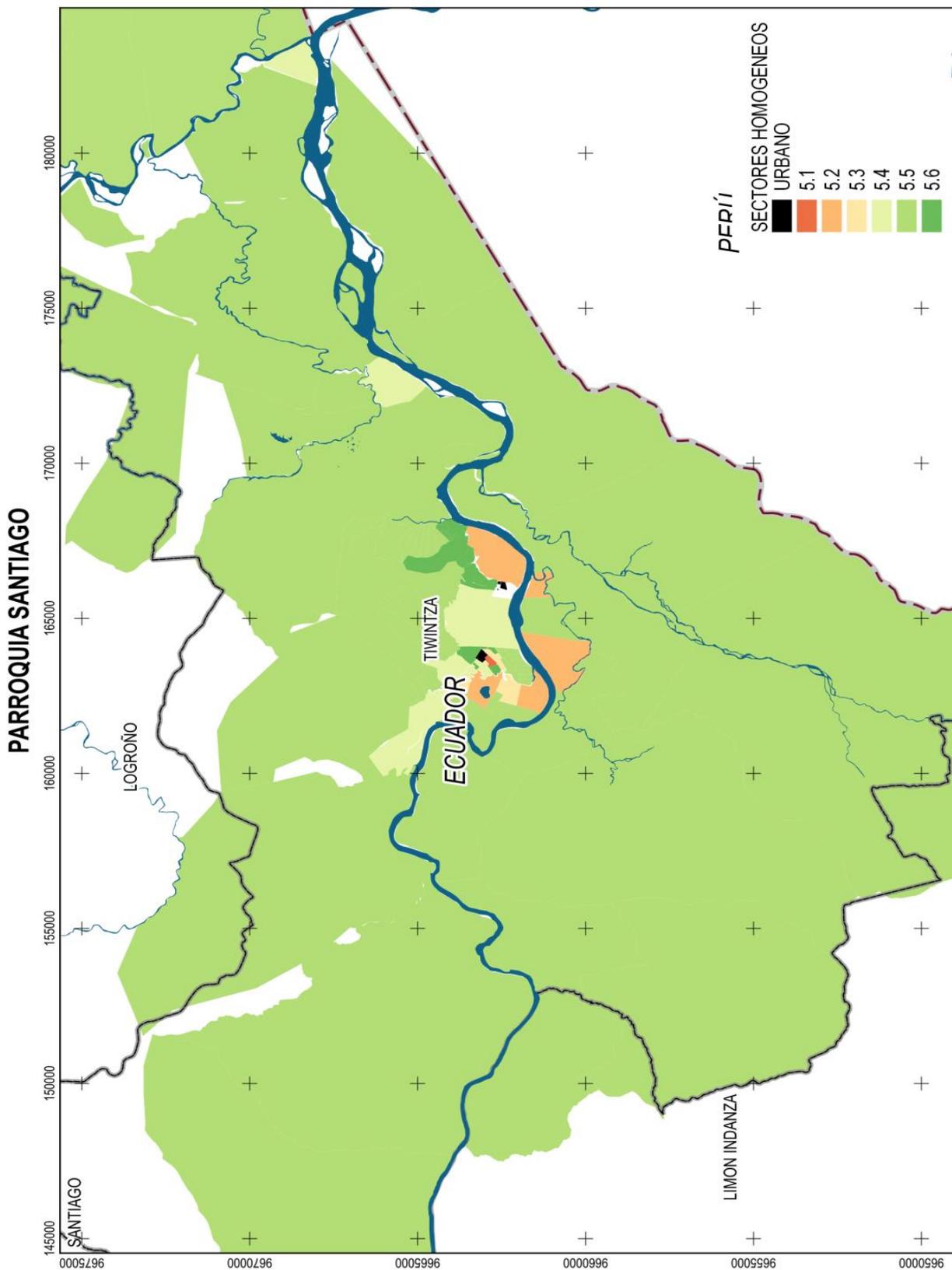
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

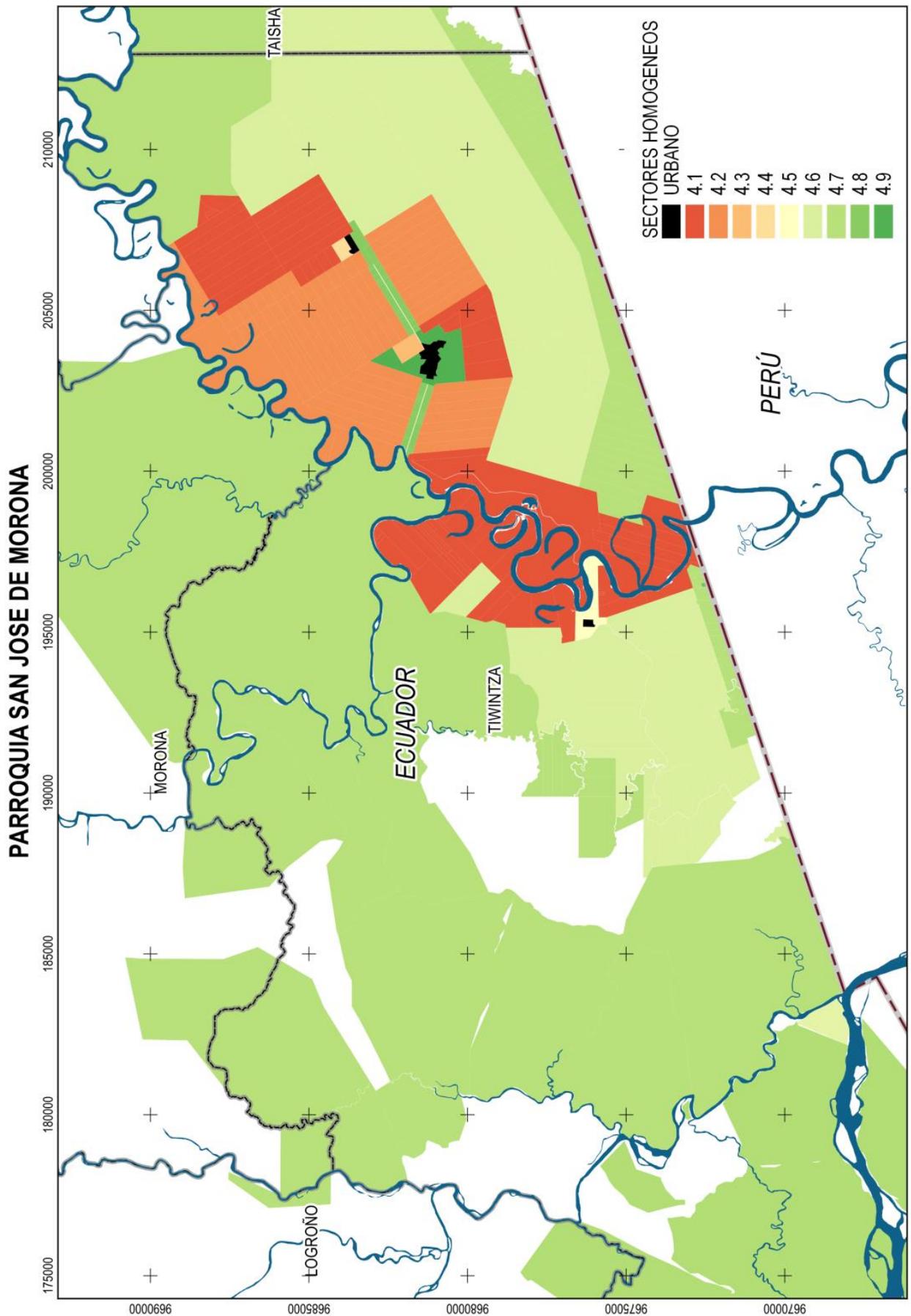
**ANEXO 6****CUADRO DE FACTORES DE AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN**

<b>AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>			
<b>AÑOS CUMPLIDOS</b>	<b>ESTABLE</b>	<b>A REPARAR</b>	<b>TOTAL DE DETERIORO</b>
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0

53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89+	1	0,29	0

### ANEXO 7 MAPA DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS DEL CANTÓN TIWINTZA





**ANEXO 8**  
**TABLA DE SECTORES HOMOGÉNEOS**

<b>N°</b>	<b>SECTORES</b>
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.5
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.6
7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.7
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.8
9	SECTOR HOMOGÉNEO 4.9
10	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
11	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
12	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
13	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
14	SECTOR HOMOGÉNEO 5.5
15	SECTOR HOMOGÉNEO 5.6

**ANEXO 9**  
**VALOR BASE POR SECTORES HOMOGÉNEOS**

Valor Base/ha en Sectores Homogéneos- Parroquia San José de Morona

<b>SECTOR HOMOGÉNEO</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 1</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 2</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 3</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 4</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 5</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 6</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 7</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 8</b>
<b>SH 4.1</b>	2.025	1.790	1.492	1.300	1.087	852	618	362
<b>SH 4.2</b>	1.579	1.386	1.193	1.000	807	614	421	228
<b>SH 4.3</b>	144.525	127.790	106.492	92.800	77.587	60.852	44.118	25.862
<b>SH 4.4</b>	114.467	101.213	84.344	73.500	61.451	48.197	34.943	20.484
<b>SH 4.5</b>	42.361	37.456	31.213	27.200	22.741	17.836	12.931	7.580
<b>SH 4.6</b>	1.090	964	803	700	585	459	333	195
<b>SH 4.7</b>	623	551	459	400	334	262	190	111
<b>SH 4.8</b>	7.787	6.885	5.738	5.000	4.180	3.279	2.377	1.393

<b>SH 4.9</b>	22.24 9	19.67 3	16.39 4	14.28 6	11.94 4	9.368	6.792	3.981
---------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------	-------	-------

Valor Base por hectárea en Sectores Homogéneos- Parroquia Santiago

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
<b>SH 5.1</b>	340.8 82	301.4 12	251.1 76	218.8 82	183.0 00	143.5 29	104.0 59	61.00 0
<b>SH 5.2</b>	2.422	2.141	1.784	1.555	1.300	1.019	739	433
<b>SH 5.3</b>	33.52 9	29.64 7	24.70 6	21.52 9	18.00 0	14.11 8	10.23 5	6.000
<b>SH 5.4</b>	3.725	3.294	2.745	2.392	2.000	1.569	1.137	667
<b>SH 5.5</b>	1.863	1.647	1.373	1.196	1.000	784	569	333
<b>SH 5.6</b>	5.588	4.941	4.118	3.588	3.000	2.353	1.706	1.000

## ANEXO 10

### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1. GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1. FORMA DEL PREDIO	1 a 0.98
Regular	
Irregular	
Muy Irregular	
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1 a 0.96
Capital Provincial	
Cabecera Cantonal	
Cabecera Parroquial	
Asentamientos Urbanos	
1.3. SUPERFICIE	2.26 a 0.65
0.0001 a 0.0500	
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	

0.2001	a	0.2500
0.2501	a	0.5000
0.5001	a	1.0000
1.0001	a	5.0000
5.0001	a	10.0000
10.0001	a	20.0000
20.0001	a	50.0000
50.0001	a	100.0000
100.0001	a	500.0000
+ de 500.0001		

**2. TOPOGRÁFICOS**

**COEFICIENTE**

1 a 0.96

Plana  
 Pendiente Leve  
 Pendiente Media  
 Pendiente Fuerte

**3. ACCESIBILIDAD AL RIEGO**

**COEFICIENTE**

1 a 0.96

Permanente  
 Parcial  
 Ocasional

**4. ACCESO Y VÍAS DE COMUNICACIÓN**

**COEFICIENTE**

1 a 0.93

Primer Orden  
 Segundo Orden  
 Tercer Orden  
 Herradura  
 Fluvial  
 Línea Férrea  
 No Tiene

**5. CALIDAD DEL SUELO**

**COEFICIENTE**

5.1. TIPO DE RIESGOS

1 a 0.70

Deslaves  
 Hundimientos  
 Volcánico  
 Contaminación  
 Heladas

Inundaciones	
Vientos	
Ninguna	
5.2. EROSIÓN	1 a 0.96
Leve	
Moderada	
Severa	
5.3. DRENAJE	1 a 0.96
Excesivo	
Moderado	
Mal Drenado	
Bien Drenado	

**6. SERVICIOS BÁSICOS****COEFICIENTE**

1 a 0.94

- 5 Indicadores
- 4 Indicadores
- 3 Indicadores
- 2 Indicadores
- 1 Indicador
- 0 Indicadores

El Registro Oficial pone en conocimiento de las instituciones públicas, privadas y de la ciudadanía en general , su nuevo registro MARCA DE PRODUCTO.

Servicio Nacional de  
Derechos Intellectuales

SENADI\_2022\_TI\_2257  
1 / 1

**Dirección Nacional de Propiedad Industrial**

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. SENADI\_2021\_RS\_13648 de 24 de noviembre de 2021, se procede a OTORGAR el título que acredita el registro MARCA DE PRODUCTO, trámite número SENADI-2020-63488, del 23 de abril de 2021

DENOMINACIÓN: REGISTRO OFICIAL ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR + LOGOTIPO

**PRODUCTOS O SERVICIOS QUE PROTEGE:**

Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas [publicaciones periódicas]. Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas (publicaciones periódicas). Clase Internacional 16.

DESCRIPCIÓN: Igual a la etiqueta adjunta, con todas las reservas que sobre ella se hacen.

VENCIMIENTO: 24 de noviembre de 2031

TITULAR: CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

DOMICILIO: José Tamayo E10 25

REPRESENTANTE: Salgado Pesantes Luis Hernán Bolívar

**REGISTRO OFICIAL**  
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Quito, 4 de marzo de 2022

*Documento firmado electrónicamente*

Judith Viviana Hidrobo Sabando  
EXPERTA PRINCIPAL EN SIGNOS DISTINTIVOS

ACC



Firmado electrónicamente por:  
**JUDITH VIVIANA  
HIDROBO SABANDO**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

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

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.