

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Guano:** Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025..... 2
- **Cantón Mejía:** Que regula el proceso de entrega recepción de obras de infraestructura y equipamiento comunitario de urbanizaciones, fraccionamiento o cualquier forma de subdivisión aprobada previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) 45
- 017-2023 **Cantón Rumiñahui:** Reformatoria de la Ordenanza Nro. 013-2023 sobre los impuestos prediales urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025 75
- **Cantón Suscal:** Sustitutiva que establece la escala de remuneraciones mensuales unificadas por grados y niveles 80

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO

Considerando:

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;
- Que**, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;
- Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 *ibidem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que**, el Art. 321 de la CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;
- Que**, de conformidad con el Art. 425 *ibidem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. *La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados*;
- Que**, el Art. 375 *ibidem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará*

*la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un **catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda**; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

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

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

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal*, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

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

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión

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

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

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

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

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

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *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;

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

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*

Que, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el Art. 100 *ibídem*, establece que el Catastro Nacional Integrado Georeferenciado 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 mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georeferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información*

generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

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

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

**“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS
URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025”**

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024 – 2025.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Guano**; y, las que se crearen con posterioridad de conformidad con la ley.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

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

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada de administrar el catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble

del predio, y es administrada por la entidad encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación catastral de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área 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. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (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**, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el llenado del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- 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 de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guano.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y 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 Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU)**. Para ello, se revisará el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará como parámetro ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones **se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.- Para la determinación de la contribución predial adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a 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 la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. 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**.

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y 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.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre 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 nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario 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*
- *03.-) Descripción del terreno*
- *04.-) Infraestructura y servicios*
- *05.-) Uso y calidad del suelo*
- *06.-) Descripción de las edificaciones*

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Contribución adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

- 1) **Valor del predio.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:
 - a. Valor del suelo;
 - b. Valor de las edificaciones; y,
 - c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

- a. Universo de estudio;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,

d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

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

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

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON GUANO
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y
SERVICIOS
AÑO 2024-2025**

LA MATRIZ									
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS									
SECTOR/HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	E. ELECTRICA ALUMBRADO	RE D VIAL	TELEFONOS	ACE RAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PRO MED IO TOTAL	NUMER O DE MANZANAS
SH 01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	89,17	100,00	100,00	100,00	98,45	15
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	10,83	0,00	0,00	0,00	1,55	
SH 02 COBERTURA	100,00	100,00	97,81	85,07	94,21	84,97	94,15	93,74	39
DEFICIT	0,00	0,00	2,19	14,93	5,79	15,03	5,85	6,26	
SH 03 COBERTURA	100,00	100,00	98,20	77,10	77,26	71,87	78,86	86,19	95
DEFICIT	0,00	0,00	1,80	22,90	22,74	28,13	21,14	13,81	
SH 04 COBERTURA	58,46	57,87	53,68	43,34	27,80	30,40	31,78	43,33	80

DEFICIT	41,54	42,13	46,32	56,6 6	72,20	69,60	68,22	56,67	
SH 05 COBERTURA	26,43	31,37	30,33	18,4 7	20,26	8,61	17,91	21,91	23
DEFICIT	73,57	68,63	69,67	81,5 3	79,74	91,39	82,09	78,09	
PROMEDIO COBERTURA	76,98	77,85	76,00	62,6 3	63,91	59,17	64,54	68,73	252
PROMEDIO DEFICIT	23,02	22,15	24,00	37,3 7	36,09	40,83	35,46	31,27	

PARROQUIA EL ROSARIO
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR/HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	E. ELEC TRICA ALUMBRADO	RED VIA L	TELE FONO S	ACE RAS Y BOR DIL LOS	REC. BASU RAY ASEO CALL ES	PRO MED IO TOT AL	NUMER O DE MANZA NAS
SH 01 COBERTURA	100,0 0	100,00	92,69	78,7 4	100,00	81,71	85,14	91,18	7
DEFICIT	0,00	0,00	7,31	21,2 6	0,00	18,29	14,86	8,82	
SH 02 COBERTURA	100,0 0	100,00	95,00	78,0 0	56,00	81,00	24,00	76,29	4
DEFICIT	0,00	0,00	5,00	22,0 0	44,00	19,00	76,00	23,71	
SH 03 COBERTURA	37,20	37,60	31,20	45,6 0	24,00	18,00	24,00	31,09	4
DEFICIT	62,80	62,40	68,80	54,4 0	76,00	82,00	76,00	68,91	
SH 04 COBERTURA	18,60	18,60	18,60	27,0 0	12,00	3,00	24,00	17,40	4
DEFICIT	81,40	81,40	81,40	73,0 0	88,00	97,00	76,00	82,60	
ZONA 01									
COBERTURA	76,88	78,40	76,88	59,1 7	3,97	55,69	4,14	50,73	116

DEFICIT	23,12	21,60	23,12	40,83	96,03	44,31	95,86	49,27	
PROMEDIO COBERTURA	66,54	66,92	62,87	57,70	39,19	47,88	32,26	53,34	135
PROMEDIO DEFICIT	33,46	33,08	37,13	42,30	60,81	52,12	67,74	46,66	

PARROQUIA SAN ANDRES
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR/HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	E. ELEC TRICA ALUMBRADO	RED VIA L	TELE FONO S	ACE RAS Y BOR DIL LOS	REC. BASU RA Y ASEO CALL ES	PRO MED IO TOT AL	NUMER O DE MANZA NAS
SH 01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	86,55	100,00	66,64	100,00	93,31	22
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	13,45	0,00	33,36	0,00	6,69	
SH 02 COBERTURA	95,63	98,09	93,23	56,20	83,31	37,58	93,62	79,66	52
DEFICIT	4,37	1,91	6,77	43,80	16,69	62,42	6,38	20,34	
SH 03 COBERTURA	39,38	56,80	22,71	27,32	9,54	7,92	34,08	28,25	26
DEFICIT	60,62	43,20	77,29	72,68	90,46	92,08	65,92	71,75	
PROMEDIO COBERTURA	78,34	84,96	71,98	56,69	64,28	37,38	75,90	67,08	100
PROMEDIO DEFICIT	21,66	15,04	28,02	43,31	35,72	62,62	24,10	32,92	

PARROQUIA SAN GERARDO DE PACAICAGUAN
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR/HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	E. ELEC TRICA	RED VIA L	TELE FONO S	ACE RAS	REC. BASU RA Y	PRO MED IO	NUMER O DE
------------------	--------------	----------------	---------------	-----------	-------------	---------	----------------	------------	------------

COBERTURA	ABLE		ALUMBRADO			Y BORDILLOS	ASEO CALLES	TOTAL	MANZANAS
SH 01 COBERTURA	100,00	100,00	96,96	74,24	94,80	51,20	54,80	81,71	5
DEFICIT	0,00	0,00	3,04	25,76	5,20	48,80	45,20	18,29	
SH 02 COBERTURA	65,12	57,60	56,88	32,16	66,22	9,60	31,60	45,60	10
DEFICIT	34,88	42,40	43,12	67,84	33,78	90,40	68,40	54,40	
SH 03 COBERTURA	24,80	24,80	25,20	24,40	24,00	6,00	0,00	18,46	2
DEFICIT	75,20	75,20	74,80	75,60	76,00	94,00	100,00	81,54	
PROMEDIO COBERTURA	63,31	60,80	59,68	43,60	61,67	22,27	28,80	48,59	17
PROMEDIO DEFICIT	36,69	39,20	40,32	56,40	38,33	77,73	71,20	51,41	

PARROQUIA SAN ISIDRO DE PATULU
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR/HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	E. ELEC TRICA ALUMBRADO	RED VIA L	TELE FONO S	ACE RAS Y BORDILLOS	REC. BASU RAY ASEO CALLES	PRO MED IO TOT AL	NUMER O DE MANZANAS
SH 01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	91,84	59,60	60,40	19,20	75,86	5
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	8,16	40,40	39,60	80,80	24,14	
SH 02 COBERTURA	65,24	76,18	59,64	44,31	20,22	37,22	10,67	44,78	18
DEFICIT	34,76	23,82	40,36	55,69	79,78	62,78	89,33	55,22	

SH 03 COBERTURA	13,87	50,22	19,47	15,20	2,67	2,67	2,67	15,25	9
DEFICIT	86,13	49,78	80,53	84,80	97,33	97,33	97,33	84,75	
PROMEDIO COBERTURA	59,70	75,47	59,70	50,45	27,50	33,43	10,84	45,30	32
PROMEDIO DEFICIT	40,30	24,53	40,30	49,55	72,50	66,57	89,16	54,70	

**PARROQUIA ILAPO
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR/HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLO	E. ELEC TRICA ALUMBRADO	RED VIAL	TELE FONOS	ACE RAS Y BOR DILLOS	REC. BASU RAY ASEO CALLES	PROMED IO TOTAL	NUMER O DE MANZANAS
SH 01 COBERTURA	85,78	88,62	75,20	60,27	79,78	53,78	0,00	63,35	9
DEFICIT	14,22	11,38	24,80	39,73	20,22	46,22	100,00	36,65	
SH 02 COBERTURA	43,80	72,80	35,13	28,00	20,17	20,33	0,00	31,46	12
DEFICIT	56,20	27,20	64,87	72,00	79,83	79,67	100,00	68,54	
SH 03 COBERTURA	12,40	44,20	18,00	15,20	9,00	1,50	0,00	14,33	8
DEFICIT	87,60	55,80	82,00	84,80	91,00	98,50	100,00	85,67	
PROMEDIO COBERTURA	47,33	68,54	42,78	34,49	36,31	25,20	0,00	36,38	29
PROMEDIO DEFICIT	52,67	31,46	57,22	65,51	63,69	74,80	100,00	63,62	

**PARROQUIA SAN JOSE CHAZO
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR/HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLO	E. ELECTRICA ALUMBRADO	RED VIA L	TELEFONOS	ACE RAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO TOTAL	NUMERO DE MANZANAS
SH 01 COBERTURA	100,00	100,00	80,00	37,60	0,00	24,00	0,00	48,80	2
DEFICIT	0,00	0,00	20,00	62,40	100,00	76,00	100,00	51,20	
SH 02 COBERTURA	95,20	95,20	47,50	28,45	0,00	14,25	0,00	40,09	16
DEFICIT	4,80	4,80	52,50	71,55	100,00	85,75	100,00	59,91	
SH 03 COBERTURA	27,29	41,16	22,22	11,38	0,00	2,67	0,00	14,96	8
DEFICIT	72,71	58,84	77,78	88,62	100,00	97,33	100,00	85,04	
PROMEDIO COBERTURA	74,16	78,79	49,91	25,81	0,00	13,64	0,00	34,61	26
PROMEDIO DEFICIT	25,84	21,21	50,09	74,19	100,00	86,36	100,00	65,39	

PARROQUIA GUANANDO
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR/HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLO	E. ELECTRICA ALUMBRADO	RED VIA L	TELEFONOS	ACE RAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO TOTAL	NUMERO DE MANZANAS
SH 01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	88,00	100,00	36,00	0,00	74,86	1
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	12,00	0,00	64,00	100,00	25,14	

SH 02 COBERTURA	78,74	85,60	72,80	28,34	20,57	10,29	0,00	42,33	7
DEFICIT	21,26	14,40	27,20	71,66	79,43	89,71	100,00	57,67	
SH 03 COBERTURA	18,60	56,40	19,90	14,60	3,00	1,50	0,00	16,29	8
DEFICIT	81,40	43,60	80,10	85,40	97,00	98,50	100,00	83,71	
PROMEDIO COBERTURA	65,78	80,67	64,23	43,65	41,19	15,93	0,00	44,49	16
PROMEDIO DEFICIT	34,22	19,33	35,77	56,35	58,81	84,07	100,00	55,51	

**PARROQUIA LA PROVIDENCIA
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR/HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLO	E. ELECTRICA ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURAY ASEO CALLES	PROMEDIO TOTAL	NUMERO DE MANZANAS
SH 01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	19,84	100,00	39,20	0,00	65,58	5
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	80,16	0,00	60,80	100,00	34,42	
SH 02 COBERTURA	92,69	92,69	93,49	23,03	82,00	15,43	0,00	57,04	14
DEFICIT	7,31	7,31	6,51	76,97	18,00	84,57	100,00	42,96	
SH 03 COBERTURA	43,60	50,00	45,00	12,20	30,50	0,00	0,00	25,90	4
DEFICIT	56,40	50,00	55,00	87,80	69,50	100,00	100,00	74,10	
PROMEDIO COBERTURA	78,76	80,90	79,50	18,36	70,83	18,21	0,00	49,51	23

PROMEDIO DEFICIT	21,24	19,10	20,50	81,64	29,17	81,79	100,00	50,49	
------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	-------	--

PARROQUIA SANTA FE DE GALAN
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR/HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLO	E. ELECTRICA ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURAY ASEO CALLES	PROMEDIO TOTAL	NUMERO DE MANZANAS
SH 01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	49,73	12,00	18,00	0,00	54,25	6
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	50,27	88,00	82,00	100,00	45,75	
SH 02 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	29,60	8,00	14,67	0,00	50,32	9
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	70,40	92,00	85,33	100,00	49,68	
PROMEDIO COBERTURA	100,00	100,00	100,00	39,67	10,00	16,33	0,00	52,29	15
PROMEDIO DEFICIT	0,00	0,00	0,00	60,33	90,00	83,67	100,00	47,71	

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

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2024-2025
AREA URBANA DE GUANO

PARROQUIA LA MATRIZ					
SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No MANZ.
1	10,00	102,66	9,51	89,74	15

2	9,25	98,81	8,13	60,59	39
3	8,93	100,68	7,03	37,25	95
4	7,39	89,51	2,70	16,02	80
5	6,11	66,06	1,25	1,17	23

PARROQUIA EL ROSARIO					
SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	No MANZ.
1	9,62	94,76	8,89	78,77	7
2	8,68	50,38	7,79	47,68	4
3	5,17	26,00	3,58	21,09	4
4	2,97	15,00	1,20	8,00	4

SECTOR O LOTIZACION ZONA 1	VALOR SUPERIOR M²	VALOR INFERIOR M²	No MANZ.
CIUDAD BALBOA	121,67	31,00	19
CAMINOS DEL SOL	78,94	55,36	2
COLEGIO CICCH	60,00	60,00	1
MILITARES - LOS ANDES	40,00	40,00	22
PREMATUROS	47,31	47,31	42
LA DIOCESIS	47,31	47,31	6
TECHO PARA TODOS	32,02	32,02	1
SAN MIGUEL	22,76	22,76	1
20 DE DICIEMBRE	20,00	20,00	2
EL CARMEN	15,00	15,00	3
CEFLA	15,00	15,00	1
EL ROSAL	20,00	20,00	1
LA PROVIDENCIA	10,00	10,00	1

AREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN ANDRES

SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	No MANZ.
------------------------	------------------------	----------------------------	------------------------	----------------------------	-----------------

1	9,66	13,00	8,91	9,12	22
2	8,89	12,13	5,43	6,61	52
3	6,08	7,95	2,54	6,20	26

AREA URBANA DE LA PARROQUIA ILAPO

SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No MANZ.
1	7,69	7,60	5,31	5,00	9
2	5,20	6,36	2,96	4,67	12
3	2,85	5,00	1,91	4,11	8

AREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN ISIDRO DE PATULU

SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No MANZ.
1	8,58	12,00	7,68	9,66	5
2	6,92	9,54	3,52	3,20	18
3	3,66	5,01	2,28	2,84	9

AREA URBANA DE LA PARROQUIA LA PROVIDENCIA

SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No MANZ.
1	6,60	8,00	6,34	6,78	5
2	6,29	6,78	4,10	4,39	14
3	3,87	4,93	2,27	3,39	4

AREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN JOSE DE CHAZO

SECTORES	LIMITE	VALOR	LIMITE	VALOR	No
----------	--------	-------	--------	-------	----

HOMOGENEO.	SUPERIOR	M ²	INFERIOR	M ²	MANZ.
1	6,41	5,00	6,28	4,59	2
2	5,84	5,00	3,87	2,22	16
3	3,35	3,05	1,56	1,76	9

AREA URBANA DE LA PARROQUIA GUANANDO

SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No MANZ.
1	8,21	5,00	8,21	5,00	1
2	6,11	3,44	3,73	2,48	7
3	3,10	2,64	2,24	1,76	8

AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA FE DE GALAN

SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No MANZ.
1	6,55	8,00	6,01	6,05	6
2	5,75	6,39	5,00	4,00	9

AREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN GERARDO DE PACAICAGUAN

SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No MANZ.
1	8,92	8,00	7,24	5,50	5
2	6,17	5,26	4,09	3,65	10
3	3,22	3,38	2,28	2,57	2

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor

individual por m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

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

Habrán de considerarse éstos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	<i>COEFICIENTE</i>
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA <i>AGUA POTABLE</i> <i>ALCANTARILLADO</i> <i>ENERGIA ELECTRICA</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>ADOQUIN</i> <i>HORMIGON</i> <i>ASFALTO</i> <i>PIEDRA</i> <i>LASTRE</i> <i>TIERRA</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <i>ACERAS</i> <i>BORDILLOS</i> <i>TELÉFONO</i> <i>RECOLECCIÓN DE BASURA</i> <i>ASEO DE CALLES</i>	1.0 a .93

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

<p>VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL Fa = FACTOR DE AFECTACION S = SUPERFICIE DEL TERRENO</p>

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones

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

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Constante de Reposición	valor
1 piso=	22,5897
+ De 1 piso=	24,6809

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	3,1320	Madera Común	0,2365	Pozo Ciego	0,1199
Pilotes	1,6956	Caña	0,0831	Canalización Aguas Servidas	0,1683
Hierro	1,6944	Madera Fina	1,5653	Canalización Aguas Lluvias	0,1683
Madera Común	0,7722	Arena-Cemento	0,2310	Canalización Combinado	0,6039
Caña	0,5467	Tierra	0,0000		
Madera Fina	0,5830	Mármol	3,8731	Baños	
Bloque	0,5148	Marmeton	2,4112	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,5148	Marmolina	1,2331	Letrina	0,0341
Piedra	0,5148	Baldosa Cemento	0,5500	Baño Común	0,0583
Adobe	0,5148	Baldosa Cerámica	0,8118	Medio Baño	0,1067
Tapial	0,5616	Parquet	1,5653	Un Baño	0,1463
		Vinyl	0,4015	Dos Baños	0,2926
Vigas y Cadenas		Duela	0,4378	Tres Baños	0,4389
No tiene	0,0000	Tablon / Gress	1,5653	Cuatro Baños	0,5852
Hormigón Armado	1,1220	Tabla	0,2915	+ de 4 Baños	0,7326
Hierro	0,6840	Azulejo	0,7139		
Madera Común	0,4059			Eléctricas	
Caña	0,1287	Cemento Alisado		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6787			Alambre Exterior	0,6534
		Revestimiento Interior		Tubería Exterior	0,6875
Entre Pisos		No tiene	0,0000	Empotradas	0,7106
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,7249		
Hormigón Armado	1,1400	Caña	0,4175		
Hierro	0,7596	Madera Fina	4,0986		
Madera Común	0,4257	Arena-Cemento	0,4664		
Caña	0,1507	Tierra	0,2640		
Madera Fina	0,4642	Marmol	3,2945		
Madera y Ladrillo	0,4070	Marmeton	2,3265		
Bóveda de Ladrillo	1,3167	Marmolina	1,3585		
Bóveda de Piedra	1,3167	Baldosa Cemento	0,7343		
		Baldosa Cerámica	1,3464		
Paredes		Grafiado	1,2496		
No tiene	0,0000	Champiado	0,6974		

Hormigón Armado	1,1177
Madera Común	0,7403
Caña	0,3960
Madera Fina	1,8315
Bloque	0,8954
Ladrillo	0,8030
Piedra	0,7623
Adobe	0,6655
Tapial	0,5643
Bahareque	0,4543
Fibro-Cemento	0,7712

Escalera	
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,1212
Hormigón Ciclopeo	0,1021
Hormigón Simple	0,1128
Hierro	0,1056
Madera Común	0,0759
Caña	0,0276
Madera Fina	0,0979
Ladrillo	0,0484
Piedra	0,0660

Cubierta	
Hormigón Armado	2,2320
Hierro	1,5708
Estereoestructura	9,5448
Madera Común	0,6050
Caña	0,2365
Madera Fina	1,8194

Revestimiento Exterior	
No tiene	0,0000
Arena-Cemento	0,2167
Tierra	0,0957
Marmol	1,0990
Marmetón	0,7722
Marmolina	0,4500
Baldosa Cemento	0,2450
Baldosa Cerámica	0,4466
Grafiado	0,4169
Champiado	0,2295

Revestimiento Escalera	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,0330
Caña	0,0165
Madera Fina	0,1639
Arena-Cemento	0,0187
Marmol	0,1133
Marmetón	0,0661
Marmolina	0,0442
Baldosa Cemento	0,0341
Baldosa Cerámica	0,0685
Grafiado	0,0000
Champiado	0,0000

Tumbados	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,4862
Caña	0,1771
Madera Fina	2,7511
Arena-Cemento	0,3135
Grafiado	0,4675
Champiado	0,4444
Fibro Cemento	0,7293
Fibra Sintética	2,4332
Estuco	0,4444

Cubierta	
-----------------	--

Arena-Cemento	0,3410
Baldosa Cemento	0,7007
Baldosa Cerámica	0,8701
Azulejo	1,3640
Fibro Cemento	0,4642
Teja Común	0,7910
Teja Vidriada	1,2400
Zinc	0,5064
Polietileno	0,0000
Domos / Traslúcido	0,0000
Ruberoy	0,0000
Paja-Hojas	0,1287
Cady	0,1287
Tejuelo	0,4499

Puertas	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,7062
Caña	0,0165
Madera Fina	1,3970
Aluminio	1,8282
Enrollable	0,9493
Hierro-Madera	1,3211
Madera Malla	0,0330
Tol Hierro	1,2859

Ventanas	
No tiene	0,0000
Hierro	0,3355
Madera Común	0,1859
Madera Fina	0,3883
Aluminio	0,5214
Enrollable	0,2607
Hierro-Madera	1,0000
Madera Malla	0,0693

Cubre Ventanas	
No tiene	0,0000
Hierro	0,2035
Madera Común	0,0957
Caña	0,0000
Madera Fina	0,4499
Aluminio	0,2112
Enrollable	0,6919

Madera Malla	0,0231
--------------	--------

Closets	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,3311
Madera Fina	0,9702
Aluminio	0,2112

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

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

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**.
5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final del valor m², se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

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

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

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN **Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural**

Años	Hormigón	Hierr o	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareq ue	adobe/Tapi al
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
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

**CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE
CONSERVACION**

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y

exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo al Código tributario existe las siguientes bases imponibles: BI= 0; BI/= 0; BI= VP.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata;** y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.- Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de **CERO PUNTO TREINTA Y UNO POR MIL (0,31‰)**.

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al 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, 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 uno (1) de julio**, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a 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 por la Ley.

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 38.- HECHO GENERADOR.- El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial*
- 02.-) Tenencia*
- 03.-) Descripción del terreno*
- 04.-) Infraestructura y servicios*
- 05.-) Uso y calidad del suelo*
- 06.-) Descripción de las edificaciones*

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos*: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

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

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

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P – Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Cationico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEROS DEL ÁREA RURAL DE GUANO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEO 7.1
3	SECTOR HOMOGENEO 3.2
4	SECTOR HOMOGENEO 5.1

5	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
7	SECTOR HOMOGÉNEO 3.4
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
9	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
10	SECTOR HOMOGÉNEO 3.6
11	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 01	CALIDAD DEL SUELO 02	CALIDAD DEL SUELO 03	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 06	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 08
SH 3.1	26,027	23,014	20,00	16,986	13,973	10,959	7,945	4,932
SH 7.1	81,897	72,414	62,931	53,448	43,966	34,483	25,00	15,517
SH 3.2	19,521	17,260	15,00	12,47	10,479	8,219	5,959	3,699
SH 5.1	27,941	24,706	21,471	15,235	15,00	11,765	8,529	5,294
SH 3.3	10,411	9,205	8,00	6,795	5,589	4,384	3,178	1,973
SH 6.1	8,313	7,35	6,388	5,425	4,463	3,50	2,538	1,575
SH 3.4	4,555	4,027	3,50	2,973	2,445	1,918	1,39	8,63
SH 4.1	5,363	4,742	4,121	3,50	2,879	2,258	16,37	1,016
SH 3.5	19,521	17,26	15,00	12,74	10,479	8,219	5,959	3,699
SH 3.6	10,411	9,205	8,00	6,795	5,589	4,384	3,178	2,082
SH 4.2	19,919	17,613	15,306	13,00	10,694	8,387	6,081	3,984

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

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

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

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

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

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

Valoración individual del terreno

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

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

$$FaSB$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

$$\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{Factores de afectación} \\ \text{De aumento o reducción} \times \text{Superficie.}$$

2. Valor de edificaciones

Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana.

Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un

propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es **CERO PUNTO VEINTE Y CINCO POR MIL (0,25‰)**.

AVALÚO		RELACIÓN DE	GASTOS
DESDE	HASTA	TARIFA	ADMINISTRATIVOS
1,00	6375,00	0,00	4,99
6375,01	15000,00	0,00025	4,99
15000,01	20000,00	0,00025	4,99
20000,01	40000,00	0,00025	4,99
40000,01	60000,00	0,00025	4,99
60000,01	80000,00	0,00025	4,99
MAYOR A 80000,00		0,00050	4,99

Los gastos administrativos no generarán intereses y serán aplicados a todos los predios tanto urbanos como rurales.

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y 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/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a 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 máxima autoridad del área Financiera**. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) 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.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

DISPOSICIÓN FINAL. -

Primera. - La parroquia de Valparaíso en la Zona Urbana, no posee infraestructura básica ni infraestructura complementaria, conforme a los estándares urbanos establecidos.

Aclarando que, a la población se ha dotado de servicios varios constantes de alumbrado público, sanitarios (letrinas) y vías de acceso; por lo tanto, pagaran una tasa impositiva básica por el valor establecidos en la presente ordenanza.

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

Tercera. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, a los 29 días del mes de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**OSWALDO VINICIO
ESTRADA AVILES**

Lic. Oswaldo Estrada A.
ALCALDE DEL GADM-CG



Firmado electrónicamente por:
**RICHAR DAVID CHAVEZ
GUAMAN**

Abg. Richar Chavez
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICACION DE DISCUSION. – Certifico: Que la presente **“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 PARA EL BIENIO 2024 -2025”, fue discutida y aprobada por el concejo municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guano, en sesión del 29 de diciembre del 2023.



Abg. Richar Chavez
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON GUANO. – Guano a los veintinueve días del mes de diciembre, a las doce horas con treinta minutos. **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322, inciso 4to, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización se emite en tres ejemplares la Presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025”**, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación. - Cúmplase.



Abg. Richar Chavez
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDIA DEL CANTON GUANO. - Guano, a veintinueve días del dos mil veintitrés, a las 14h00, de conformidad con lo que establece el Art. 322, inciso 4to del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 - 2025”**, entrara en vigencia a partir de su expedición en la página WEB institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



Lic. Oswaldo Estrada A.
ALCALDE DEL GADM-CG

Proveyó y firmo la presente **“ORDENANZA DEL PRESUPUESTO GENERAL PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON GUANO PARA EL AÑO 2024”**, el veintinueve de diciembre del dos mil veintitrés.

LO CERTIFICO. –



Firmado electrónicamente por:
RICHAR DAVID CHAVEZ
GUAMAN

Abg. Richar Chavez
SECRETARIO DEL CONCEJO

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 14 de la Constitución determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak Kawsay;

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

Que, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución determina que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se consideran nulos.”;

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

Que, el artículo 227 de la Constitución establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación;

Que, el artículo 238 de la Constitución, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.;

Que, el artículo 240 de la Constitución determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.;

Que, el artículo 241 de la Constitución dispone que: La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los GADs.;

Que, el artículo 264, numeral 14, inciso segundo de la Constitución, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.;

Que, el artículo 266 de la Constitución faculta a la administración municipal en materia de planeamiento y urbanismo en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades expedir ordenanzas municipales.;

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se establece que los GADS tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;” y, “Ejercer el control sobre el suelo y ocupación del suelo en el cantón.”;

Que, el artículo 375 de la Constitución manifiesta que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.”;

Que, artículo 415 de la Constitución, señala que: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.”;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, en su primer inciso establece, la facultad normativa de los Concejos Municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.;

Que, el artículo 54 del COOTAD determina que: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”; literal c) “Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...).”;

Que, el artículo 55 del COOTAD señala como competencias exclusivas de los GADs sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad.;

Que, el artículo 57 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Municipal en su literal 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”; literal x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal

correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.;

Que, el inciso primero del artículo 424 del COOTAD determina que: “En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público (...)”;

Que, en los artículos 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476; y, 479 del COOTAD, establecen los lineamientos técnicos de fraccionamientos o subdivisión urbana, fraccionamiento agrícola, superficie mínima de predios, particiones judiciales y extrajudiciales, reestructuración de lotes, suspensión de autorización, así como las urbanizaciones y lotizaciones tanto en áreas urbanas, de expansión urbana y áreas rurales.;

Que, la disposición transitoria Vigésima Segunda del COOTAD determina que, en el periodo actual de funciones, todos los órganos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, deberán actualizar y codificar las normativas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación.;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los GADS en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.;

Que, el artículo 1 de la Ley Organica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, (...) tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”;

Que, el numeral 3 del artículo 11 de la LOOTUGS establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población.”;

Que, el artículo 90 de la LOOTUGS determina que: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

Que, el artículo 91 de la LOOTUGS establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para el uso y la gestión del suelo; en su numeral “1) Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente; (...) numeral 4) Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes, pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional. (...) numeral 10) Imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y sus ordenanzas por parte de personas naturales y jurídicas públicas y privadas.”;

Que, el Código Orgánico Administrativo en adelante COA en su artículo 128, reconoce: “Acto normativo de carácter normativo. Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agotan con su cumplimiento y de forma directa”;

Que, el COA en su artículo 130 señala: “Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública.”;

Que, el Objetivo 11 de los Objetivos de Desarrollo de la ONU: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Las ciudades son hervideros de ideas, comercio, cultura, ciencia, productividad, desarrollo social y mucho más.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del COOTAD, y la autonomía política de la que gozan los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales al tenor del Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador el Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía;

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ENTREGA RECEPCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTO O CUALQUIER FORMA DE SUBDIVISIÓN APROBADA PREVIO A LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO (PUGS) EN EL CANTÓN MEJÍA.

TITULO I OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIONES

Art. 1. Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los lineamientos básicos para la entrega recepción de obras de infraestructura y equipamiento comunitario de urbanización, fraccionamientos o cualquier forma de subdivisión que no fueron entregados a la Municipalidad dentro de los plazos establecidos; y, que fueron aprobadas

con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza Reformatoria del Plan de Desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT) y de Implementación del Plan de Uso y Gestión del suelo (PUGS) del 2022.

Art. 2. Ámbito. - Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán a la entrega recepción de proyectos de obras de infraestructura y equipamiento comunitario de urbanización, fraccionamiento o cualquier forma de subdivisión aprobados que se encuentren culminadas y no culminadas dentro del perímetro del cantón Mejía.

Art. 3. Definiciones. - Para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se considerarán las siguientes definiciones:

a) Técnico Responsable del Proyecto: Persona natural o jurídica que asume contractualmente ante el promotor o propietario, con medios humanos y materiales, propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con sujeción al proyecto y al contrato.

b) Planos As-Built: Documento técnico que recoge los planos, cálculos y descripciones de las actuaciones realizadas para adaptar el proyecto de construcción inicial a la realidad de la obra que se ha construido.

c) Replanteo: Es la ubicación de un proyecto en el terreno, en base a los datos que constan en los planos y/o a las observaciones técnicas emitidas por el Fiscalizador; como paso previo a la construcción.

d) Equipamiento social y de servicios: Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

e) Infraestructura: Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

f) Barrio: Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial Municipal, que cuenta con un representante legal para su intervención en las instituciones públicas y privadas.

g) Propietario y/o Promotor: Persona, natural o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y/o financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

h) Representante Barrial: Persona, natural o jurídica, pública o privada, legalmente acreditada con nombramiento legal que representa los intereses colectivos de un determinado sector de la sociedad.

i) Sistemas públicos de soporte: Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Siendo estos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía,

agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

j) Recepción provisional: Proceso con el cual se realiza la entrega recepción del 100% de las obras de infraestructura y equipamiento comunitario ejecutadas por parte del promotor al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mejía para su revisión y verificación de conformidad con las especificaciones técnicas y los planos aprobados.

k) Recepción provisional parcial: Proceso con el cual se realiza la entrega recepción de las obras de infraestructura, equipamiento comunitario y áreas verdes por parte del promotor al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mejía, siempre y cuando se haya ejecutado por lo menos el 35% de las obras de infraestructura de la totalidad del proyecto con excepción de lo dispuesto por la Mesa Técnica.

l) Recepción Definitiva: Proceso con el cual se realiza la entrega recepción de las obras de infraestructura, equipamiento comunitario y áreas verdes por parte del promotor al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mejía de manera definitiva una vez cumplido el plazo de 6 meses a partir de la suscripción del acta entrega recepción provisional o provisional parcial.

m) Mesa Técnica: La mesa técnica es un equipo técnico multidisciplinario encargado de conocer y resolver problemáticas específicas referentes a la entrega recepción de obras de infraestructura que requieren un pronunciamiento técnico jurídico para la ejecución de la obra.

n) CBR (California Bearing Ratio): Es un indicador utilizado para medir la capacidad de soporte de explanadas, bases y subbases de firmes.

TITULO II DEL PROCESO PRELIMINAR DE ENTREGA RECEPCIÓN CAPITULO I IDENTIFICACIÓN DE PROYECTOS

Art. 4. Identificación. - El procedimiento de identificación de proyectos de obras de infraestructura de: urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión aprobadas, que no hayan sido entregadas al Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía; puede iniciarse de oficio o a solicitud de la persona interesada.

De oficio, mediante Informes emitidos por las Direcciones de Planificación Territorial, Geomática, Avalúos y Catastros, Dirección Financiera, Obras Públicas, bien por iniciativa propia o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos administrativos o por denuncia.

Mediante solicitud de la persona interesada de la forma y con los requisitos previstos en esta Ordenanza.

Art. 5. De la notificación. - En caso de identificación de proyectos de obras de infraestructura de urbanizaciones, fraccionamientos o cualquier tipo de subdivisión que no hayan sido entregadas al Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía, la Unidad de

Fiscalización de la Dirección de Planificación Territorial notificará al promotor, propietario y/o representante legal del proyecto identificado; a fin de que realice la solicitud y cumpla con los requisitos de la presente Ordenanza, estableciendo un término máximo de treinta días para el efecto.

Terminado el periodo previsto para la entrega de la solicitud y requisitos, y de persistir el incumplimiento por parte del promotor, propietario y/o representante legal, el Director/a de Planificación Territorial designará de oficio un Fiscalizador; a fin de que constate el estado actual del proyecto, de ser necesario recomendará las acciones de control pertinentes a ejecutarse en base al incumplimiento.

CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN DE PROYECTOS

Art. 6. Clasificación de Proyectos de Infraestructura. - La Dirección de Planificación Territorial del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía, una vez identificado los proyectos de obras de infraestructura de urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión aprobadas, los clasificará según los siguientes criterios:

- a. Proyectos con Obras de Infraestructura culminadas. – Son aquellas urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión aprobadas que tienen un porcentaje de ejecución del (100%) cien por ciento y que no realizaron el proceso de entrega de obra a la Municipalidad.
- b. Proyectos con Obras de Infraestructura no culminadas. – Son aquellas urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión aprobadas que tienen un porcentaje de ejecución menor al (100%) cien por ciento y que no realizaron el proceso de entrega de obra a la Municipalidad.

Art. 7. Del Registro. – La Unidad de Fiscalización remitirá un Informe a la Unidad de Inteligencia Territorial de la Dirección de Planificación respectivamente, a efectos de realizar registro único de los Proyectos de obras de urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión aprobadas y que no hayan sido entregadas al Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía.

El registro único deberá diferenciarse en proyectos con obras de infraestructura culminadas, proyectos con obras de infraestructura no culminadas, y especificar el estado actual (pendientes de ejecución o en ejecución); con la finalidad de realizar el respectivo seguimiento, supervisión y conocimiento de las áreas técnicas de incidencia en ejecución de obras.

CAPÍTULO III DE LA SOLICITUD Y REQUISITOS

Art. 8. De la Solicitud. – El promotor, propietario y/o representante legal de los proyectos de obras de infraestructura de urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de

subdivisión aprobadas, a través de una solicitud escrita dirigida al Alcalde/sa del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía podrá acogerse a la presente Ordenanza para la entrega recepción de obras provisionales, provisionales parciales y definitivas, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos para cada caso.

Art. 9. De los requisitos. – El promotor, propietario y/o representante legal del proyecto deberá presentar de forma digital y física en una carpeta folder de cartón la siguiente documentación:

- a. Solicitud escrita de Recepción Provisional Parcial, Provisional y Definitiva según el caso;
- b. Copia de cédula, certificado de votación y/o documentos habilitantes en caso de representación legal;
- c. Copia del Plano de fraccionamiento aprobado por el Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía;
- d. Cronograma valorado del fraccionamiento aprobado para proyectos con obras de infraestructura culminadas;
- e. Reprogramación del cronograma valorado para proyectos con obras de infraestructura no culminadas; firmado por el técnico responsable del Proyecto;
- f. Resolución de aprobación del proyecto de fraccionamiento por parte del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía;
- g. Resolución de aprobación de prórroga de plazo, en los casos que sea aplicable;
- h. Certificación de dotación de servicios básicos: agua potable, alcantarillado energía eléctrica e iluminación emitidas por las Empresas Públicas de servicios básicos; en lo que fuese aplicable;
- i. Estudios y ensayos para obras no culminadas;
- j. Ensayos que respalden la calidad de las obras de infraestructuras para proyectos con obras de infraestructura no culminadas;
- k. Certificado de gravamen de los lotes hipotecados y/o copia de la garantía;
- l. Copias de escrituras de transferencia de áreas verdes y equipamiento comunitario a favor del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía, con su razón de inscripción. En los casos en los que la aprobación lo haya previsto;
- m. Informe del estado actual de la obra elaborado por el profesional a cargo del Proyecto con obra de infraestructura para proyectos con obras de infraestructura culminadas y no culminadas;
- n. Registro del Profesional en el Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía; y,
- o. Los demás que determine la normativa legal vigente.

Art. 10. De la admisibilidad de la solicitud a trámite. - Presentada la solicitud al Director/a de la Dirección de Planificación Territorial designará un Fiscalizador como responsable del seguimiento y supervisión del Proyecto, para que dentro del término de (10) diez días proceda con el análisis de la solicitud y emisión de un informe técnico de cumplimiento de requisitos.

En caso de formularse observaciones sobre los documentos presentados, solicitará completar y/o aclarar la misma, concediéndose al peticionario el término de (30) treinta días para el efecto. De no hacerlo así, se entenderá que el peticionario ha desistido de su solicitud, y se dispondrá el archivo de la misma y la devolución de la documentación.

TÍTULO III PROCESO ENTREGA RECEPCIÓN DE OBRAS

CAPÍTULO I DE LA INSPECCIÓN INICIAL

Art. 11. De la Inspección. - La inspección tiene por objeto verificar el estado de los proyectos de obras de infraestructura aprobados y que no han sido entregados al Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía; a fin de determinar el procedimiento que deberán acogerse los promotores, propietarios y/o representantes legales del Proyecto.

Art. 12. De los Informes de Fiscalización. – El Fiscalizador designado por el Director/a de Planificación Territorial realizará una inspección in situ para verificar el estado del Proyecto de obra de infraestructura, conforme los planos aprobados y/o autorizaciones emitidas por el Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía, además verificará la existencia de las garantías que hayan sido entregadas a favor del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía. Para lo cual deberá elaborar el informe técnico correspondiente dentro del término de (15) quince días desde de su designación.

En los casos de proyectos con obras de infraestructura culminadas y que hayan cumplido con los requisitos previstos en la presente Ordenanza, el Fiscalizador emitirá el Informe de Conformidad y continuará con el procedimiento establecido en el Capítulo II.

En los proyectos con obras de infraestructura no culminadas, el Fiscalizador emitirá un Informe técnico del estado actual del proyecto identificando si cumple o no las especificaciones técnicas pertinentes. De cumplir con las especificaciones técnicas según el estado del Proyecto podrá continuar con el trámite de aprobación de la reprogramación del cronograma valorado y por consiguiente la ejecución del proyecto.

En el caso de considerar necesario según el estado actual o situación específica del Proyecto, el Fiscalizador podrá solicitar la conformación de la Mesa Técnica, para conocimiento y toma de decisiones en cada caso específico.

CAPÍTULO II DE LA CONVOCATORIA E INFORMES TÉCNICOS

Art. 13. De la Convocatoria. – El Fiscalizador responsable del Proyecto después de haber emitido el informe de conformidad en el cual determinará el cumplimiento de los parámetros técnicos aprobados en la obra de infraestructura, solicitará al Director/a de Planificación Territorial realice la convocatoria para la inspección conjunta que efectuará la Dirección de Obras Públicas, Dirección de Planificación Territorial, y demás Direcciones y/o entidades competentes.

A la convocatoria se deberá adjuntar el Informe de Conformidad y demás documentos habilitantes de la aprobación del proyecto.

Art. 14. Del Informe de Conformidad de Obras Públicas. – La Dirección de Obras Públicas designará un técnico responsable de ejecutar la inspección in situ conjunta, quien verificará el cumplimiento del trazado y estado vial.

Art. 15. Del Informe de Conformidad de la Unidad de Ordenamiento Territorial. – La Dirección de Planificación Territorial designará un técnico responsable de ejecutar la inspección conjunta, quien deberá verificar el cumplimiento de los planos aprobados.

Art. 16. De la entrega de los Informes de Conformidad. – Los técnicos convocados a la inspección in situ conjunta deberán elaborar el Informe de conformidad, en el ámbito de sus competencias, en un máximo de (10) diez días término, el cual deberá ser notificado al Fiscalizador responsable del Proyecto.

El Fiscalizador podrá recibir los Informes fuera del periodo establecido, previa justificación del técnico responsable delegado de las diferentes Direcciones previa autorización de él o la Director/a de la Dirección de Planificación Territorial.

En el caso de requerir informes técnicos a Instituciones Públicas que participaron en las inspecciones in situ, bajo el principio de colaboración de las administraciones públicas se coordinará su solicitud a través del Director/a de Planificación Territorial.

Art. 17. De las observaciones en los Informes de Conformidad. – Los técnicos responsables de emitir los Informes de Conformidad, deberán determinar las observaciones y/o recomendaciones a las que hubiera lugar, especificando si dichas observaciones son subsanables o no o por el contrario requieren la conformación de la Mesa Técnica.

En el caso de observaciones subsanables deberán especificar técnicamente las acciones correctivas que el promotor, propietario y/o representante legal obligatoriamente deberá ejecutar.

CAPÍTULO III DE LA REPROGRAMACIÓN DEL CRONOGRAMA VALORADO DE OBRAS

Art. 18. De la reprogramación del cronograma valorado. - El Fiscalizador responsable del proyecto analizará técnicamente la propuesta presentada por el técnico responsable, el cual deberá establecerse la ejecución de la obra en un periodo máximo a dos años, a excepción de los casos en los que la Mesa Técnica haya previsto un periodo mayor, previo Informe Técnico Motivado del Fiscalizador.

El Fiscalizador notificará al promotor, propietario y/o representante legal del Proyecto en caso de existir alguna observación técnica en la reprogramación del cronograma, para que, en el término de (10) diez días, realice las aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones, a las que hubiera lugar.

Art. 19. De la notificación de aprobación. - Una vez que el promotor, propietario y/o representante legal, cumpla con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza se le notificará la aprobación de la reprogramación del cronograma valorado de obras, la cual representará autorización para la ejecución y/o culminación de obra.

CAPÍTULO IV DE LOS ESTUDIOS

Art. 20. De los estudios. – Para obras de infraestructura no culminados y durante la ejecución de las obras de infraestructura, el solicitante deberá realizar los siguientes estudios:

1. Para construcción vial.

- a) Granulometría, Proctor modificado, contenido óptimo de humedad y toma densidades in situ, de suelos y mejoramientos de la estructura de la vía, CBR para todas las capas (subrasante, subbase, base y capa de rodadura); para proyectos ya construidos se realizarán calicatas y se ensayarán por capas la estructura de la vía;
- b) Ensayos de compresión simple en cilindros de hormigón para vías, bermas, aceras, bordillos, pozos y cajas de revisión, núcleos o esclerometrías para proyectos ya construidos;
- c) Para adoquinados nuevos se realizarán ensayos en cumplimiento de la Norma NTE INEN 3040;
- d) Para asfaltados nuevos si los hubiera se deberá realizar: medición de temperatura de mezcla asfáltica, medición de espesores a través de extracción de briquetas, diseño de la mezcla asfáltica; y,
- e) Fichas técnicas de materiales.

2. Para construcción del sistema de alcantarillado.

- a) Si el proyecto contempla la construcción de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales se solicitará análisis de Demanda Bioquímica de Oxígeno DBO y Demanda Química de Oxígeno DQO emitido por un laboratorio certificado;
- b) Fichas técnicas de materiales; y,
- c) Garantías técnicas de proveedores.

Art. 21. Planos As-Built para fraccionamientos o cualquier tipo de subdivisión que no supere 10 lotes. – Los solicitantes deberá presentar planos As-Built georreferenciados avalados por el técnico responsable del proyecto, en formato *.dwg (versión 2013) del proyecto, acometidas de Agua Potable, Alcantarillado y Servicio Eléctrico que deben contener la siguiente información.

1. Proyecto Vial.

- a) Plano topográfico con la implantación del proyecto de fraccionamiento, con la o las vías construidas, en escala adecuada y lámina A1;

- b) Sección transversal típica de la o las vías construidas, mismo que debe contener la estructura del pavimento colocado (adoquinado, pavimento flexible o rígido); y,
- c) Especificaciones técnicas.

2. Proyecto de Agua potable y Alcantarillado.

- a) Plano georreferenciado de implantación del sistema de agua potable y alcantarillado construido con sus acometidas (planimetría y perfiles en escala adecuada y lámina A1);
- b) Diámetro de tuberías instaladas;
- c) Material de tubería instalada;
- d) Longitud de la tubería;
- e) Accesorios de ser el caso;
- f) Simbología; y,
- g) Especificaciones Técnicas.

3. Proyecto de electrificación.

Copia de plano aprobado de la empresa competente.

Art. 22. De los planos As-Built para proyectos de subdivisión que provenga de urbanizaciones que contenga más de 10 lotes. – El propietario deberá presentar una ortofotografía, escala 1:1.000 o mayores, en formato *.ecw y planos As-Built georreferenciados avalados por el técnico responsable del proyecto en formato *.dwg (versión 2013) de todo el proyecto, de las acometidas de Agua Potable, Alcantarillado y Servicio Eléctrico; que contengan lo siguiente:

1. Proyecto Vial.

- a) Plano topográfico con la implantación del proyecto de urbanización, con la o las vías construidas, en escala adecuada y lámina A1;
- b) Sección transversal típica de la o las vías construidas, mismo que debe contener la estructura del pavimento colocado (adoquinado, pavimento flexible o rígido);
- c) Estudio de suelos; y,
- d) Especificaciones técnicas.

2. Proyecto de Agua potable.

- a) Plano georreferenciado de implantación del sistema de agua potable construido (planimetría y perfiles en escala adecuada y lámina A1);
- b) Diámetro de tuberías instaladas;
- c) Material de tuberías instaladas;
- d) Longitud de tubería;
- e) Presiones;

- f) Simbología; y,
- g) Especificaciones Técnicas.

3. Alcantarillado.

- a) Plano georreferenciado de implantación del sistema de agua alcantarillado construido (planimetría y perfiles en escala adecuada y lámina A1);
- b) Diámetros;
- c) Materiales;
- d) Pendientes;
- e) Perfiles;
- f) Simbología; y,
- g) Especificaciones Técnicas.

4. Red de electrificación

- a) Copia de plano aprobado de la empresa competente.

Art. 23.- El Fiscalizador responsable del Proyecto y/o la Mesa Técnica de ser necesario mediante Informe Técnico Motivado determinarán la pertinencia, necesidad y/o factibilidad de solicitar o no la práctica y entrega de los estudios y/o planos o demás requisitos que no hayan sido desarrollados y que se encuentren previstos en los artículos del presente capítulo.

CAPÍTULO V DE LA RESPONSABILIDAD DE EJECUCIÓN

Sección I DE LOS PROMOTORES, PROPIETARIOS Y/O REPRESENTANTES LEGALES

Art. 24. De la responsabilidad de ejecución de obras. – La ejecución de todas las obras de infraestructura, equipamiento comunitario y áreas verdes de urbanizaciones, fraccionamientos o cualquier tipo de sub división aprobadas y no ejecutadas son de estricta responsabilidad de los promotores, propietarios y/o representantes legales con financiamiento propio, conforme a la reprogramación del cronograma valorado aprobado, así como las regulaciones emitidas por el Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía.

El promotor se obliga a ejecutar por cuenta propia todas las obras de infraestructura y equipamiento comunitario de acuerdo con los parámetros técnicos establecidos en los planos aprobados por el Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía y las diferentes Empresas Públicas proveedoras de servicios básicos.

Art. 25.- En los proyectos en los cuales se haya determinado la responsabilidad de ejecución a una persona natural o jurídica; y a la fecha de entrega ya no sea exigible

conforme lo estipulado en el acto de aprobación, la mesa técnica determinará los lineamientos para la designación del nuevo responsable de ejecución de la obra.

Art. 26.- Los organismos barriales podrán ser considerados en el análisis y estudio de la designación del nuevo responsable de ejecución y entrega de obra de los proyectos aprobados, en este caso, la Mesa Técnica verificará los documentos habilitantes del organismo barrial y su directiva en funciones.

Sección II DEL TÉCNICO RESPONSABLE

Art. 27. Del Técnico del Proyecto. – El promotor, propietario y/o representante legal del Proyecto de obra de infraestructura, deberá designar un profesional especializado en la materia, sea Ingeniero Civil o Arquitecto, quien tendrá la absoluta responsabilidad de acatar y cumplir los parámetros técnicos aprobados por el Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía en la ejecución de las obras.

Art. 28.- El técnico responsable deberá obligatoriamente brindar el acompañamiento y soporte desde la ejecución hasta la entrega definitiva del proyecto.

Art. 29.- En el caso de cambio del técnico responsable del proyecto, el propietario, promotor y/o representante legal, deberá comunicar al Fiscalizador dicho cambio en el término de (5) cinco días.

CAPÍTULO VI DE LA FISCALIZACIÓN Y DE LA MESA TÉCNICA

Sección I De la Fiscalización

Art. 30. De la responsabilidad de Fiscalización. - La Dirección de Planificación Territorial a través de la Unidad de Fiscalización es la encargada de fiscalizar la ejecución de proyectos de obras de infraestructura de urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión aprobadas con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza Reformatoria del Plan de Desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT) y de Implementación del Plan de Uso y Gestión del suelo (PUGS) del 2022.

Art. 31. De la Designación. – El Director/a de la Dirección de Planificación Territorial una vez que cuente con una solicitud referente a la entrega recepción de proyectos de obras de infraestructura de urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión aprobadas, designará de manera escrita a un técnico de la Unidad de Fiscalización como único responsable de fiscalización, supervisión y seguimiento del Proyecto asignado.

Los términos para la emisión de los informes técnicos pertinentes correrán a partir de la notificación por escrito realizada al Fiscalizador, este periodo podrá ampliarse por autorización del Director/a de Planificación Territorial previa solicitud y justificación del Fiscalizador.

Art. 32. Del Fiscalizador. – EL Fiscalizador velará por el cabal y oportuno cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución de obra de infraestructura conforme la aprobación del proyecto; y, tendrá a su cargo las siguientes atribuciones y responsabilidades:

- a) Conocer y atender las peticiones derivadas de la ejecución y entrega recepción de obra, realizadas por los promotores, propietarios y/o representantes legales;
- b) Elaborar los informes técnicos pertinentes de los proyectos de obras de infraestructura de urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión aprobadas;
- c) Revisar, analizar y aprobar la reprogramación del cronograma valorado propuesto por el promotor, propietario y/o representante legal;
- d) Realizar las inspecciones, acciones de control y seguimiento de los proyectos aprobados; cada dos meses;
- e) Registrar en el Formulario de Control de Obra de seguimiento respecto al cumplimiento de la reprogramación del cronograma valorado propuesto por el promotor, propietario y/o representante legal;
- f) Elaborar los informes pertinentes en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas por el promotor, propietario y/o representante legal de cada Proyecto;
- g) Elaboración de actas entrega recepción (provisional, provisional parcial y definitiva);
- h) Solicitar a través del Director/a de la Dirección de Planificación Territorial la conformación de la Mesa Técnica a través del Informe Técnico respectivo, en cualquier momento del proceso de surgir la necesidad;
- i) Verificar la existencia de garantías otorgadas a favor del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía dentro de los Proyectos designados como responsables;
- j) Verificar la entrega de áreas verdes y equipamiento comunitario, de ser el caso;
- k) Solicitar información a las diferentes entidades públicas y privadas que intervienen o cuyos servicios influyen en la ejecución de la obra;
- l) Acatar las recomendaciones emitidas por la Mesa Técnica;
- m) Solicitar técnica y motivadamente los estudios, planos o demás requisitos que dependiendo el caso aún no han sido desarrollados en la ejecución de obras, previa autorización de la Mesa Técnica;
- n) Aprobar prorrogas solicitadas para la ampliación de plazos previa autorización del Director/a de Planificación Territorial; y,
- o) Las demás establecidas en la normativa jurídica aplicable o las que determine la Mesa Técnica.

Sección II DE LA MESA TÉCNICA

Art. 33. De la Mesa Técnica. - La Mesa Técnica es un grupo de trabajo encargado de recibir los informes técnicos motivados de la Unidad de Fiscalización de la Dirección de Planificación Territorial referente a los proyectos de obras de infraestructura de urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión aprobadas que presenten alguna observación técnica que requiera ser analizada por parte de un equipo técnico multidisciplinario.

Art. 34. De la Conformación de la Mesa Técnica. – La Mesa Técnica se integrará de la siguiente manera:

- a) El Director/a de Planificación Territorial o su delegado; quien la presidirá;
- b) El Director/a de Obras Públicas o su delegado;
- c) El Procurador/a Sindico o su delegado;
- d) El Fiscalizador designado responsable del Proyecto;
- e) Un técnico de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Planificación Territorial;
- f) Un representante de la Máxima Autoridad del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía; y,
- g) Otros que a criterio de la Dirección de Planificación Territorial considerare necesario su pronunciamiento.

El Director/a de Planificación Territorial designará al secretario quien será un técnico de la Dirección de Planificación Territorial quien no tendrá responsabilidad sobre las decisiones que se tomen.

La Mesa Técnica se conformará previa convocatoria del Director/a de la Dirección de Planificación Territorial, de acuerdo al requerimiento del Fiscalizador constante en el Informe Técnico respectivo.

De ser necesario, se solicitará la inclusión de un miembro a la Mesa Técnica en base a la problemática y necesidad del proyecto.

Art. 35. Atribuciones y responsabilidades de la Mesa Técnica. –

- a) Conocer, analizar y resolver las recomendaciones de los informes técnicos emitidos por el Fiscalizador responsable del proyecto;
- b) Conocer, analizar y resolver las propuestas presentadas por el promotor, propietario y/o representante legal referente a la reprogramación del cronograma valorado, autorizando del ser el caso un periodo mayor a dos años para posterior aprobación del Fiscalizador;
- c) Conocer, analizar y resolver las peticiones presentadas por el promotor, propietario y/o representante legal referente a las propuestas técnicas de entrega recepción

provisionales, provisionales parciales y definitivas; de ser el caso autorizar entregas provisionales parciales menores al 35% de la reprogramación del cronograma valorado;

d) Conocer y resolver sobre la determinación del responsable de ejecución de obra de infraestructura de los proyectos aprobados; y, que a la fecha de entrega ya no es exigible conforme lo estipulado en el acto de aprobación;

e) Conocer y resolver sobre rediseños y/o actualizaciones del proyecto inicial de ser el caso para la ejecución y entrega de obras, siendo atribución de la mesa técnica determinar la aplicabilidad de la norma vigente a la fecha de aprobación y entrega;

f) Conocer y resolver cambios y variaciones en cuanto a las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura de proyectos aprobados, previo sustento técnico del Informe del Fiscalizador;

g) Conocer y resolver la factibilidad y pertinencia de la intervención del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía en la ejecución de obras de infraestructura de proyectos que no han efectuado la entrega definitiva de estos proyectos;

h) Conocer y resolver la factibilidad y pertinencia de la recepción de obras de infraestructura de proyectos que no cuenten con los informes técnicos y legales a la fecha del inicio de obra;

i) Solicitar la elaboración de informes técnicos y verificación del estado de proyectos de obras de infraestructura de urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión aprobadas a las entidades adscritas al Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía;

j) Establecer la pertinencia, necesidad y factibilidad de la práctica de ensayos, planos o demás requisitos que dependiendo el caso aún no han sido desarrollados en la ejecución de obras, previa motivación y justificación del Fiscalizador;

k) Cumplir las demás atribuciones y responsabilidades que le fueran asignadas por el Alcalde/sa del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía referente a proyectos de obras de infraestructura de urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión aprobadas; y,

l) Calificar la pertinencia de conocer y resolver los Informes Técnicos de los Fiscalizadores, en caso de considerar que no es procedente deberá emitir un Informe motivado.

Art. 36. De las decisiones de la Mesa Técnica. – Las decisiones de la Mesa Técnica se adoptarán por acuerdo de la mayoría de sus miembros; y, bajo sustento legal y técnico.

En los casos en que se determine la pertinencia, necesidad y factibilidad de autorizar rediseños, actualizaciones, cambios, variaciones referentes a las especificaciones técnicas de la obra de infraestructura del Proyecto Inicial previamente aprobado, se remitirá el expediente integral con los Informes técnicos correspondientes; a fin de que el Alcalde/sa y/o el Concejo Municipal autoricen dichos cambios, según corresponda.

El delegado de la Dirección de Planificación elaborará un acta que detallará los puntos relevantes que fueron tratados y las decisiones adoptadas.

TÍTULO IV PROCEDIMIENTO DE ENTREGA RECEPCIÓN DE OBRAS

CAPÍTULO I DE LA ENTREGA DE PROYECTOS CULMINADOS

Art. 37. Entrega Recepción. - En proyectos de obras de infraestructura culminados y que hayan cumplido con los requisitos previstos en la presente Ordenanza, el Fiscalizador emitirá el informe de conformidad para recepciones provisionales y definitivas.

Una vez efectuada la inspección técnica in situ en conjunto; y, se cuente con los Informes de conformidad de todos los técnicos que participaron en la misma, se procederá a la elaboración y suscripción de las actas de entrega recepción provisional y definitiva.

En el caso de recomendación y/o autorización por parte de la mesa técnica para una recepción provisional y definitiva, obligatoriamente se deberá contar con los Informes de conformidad.

Art. 38. De la responsabilidad pública. - Una vez que las obras de infraestructura hayan sido entregadas por el acta entrega recepción definitiva, estas pasarán a ser de responsabilidad Municipal.

Art. 39. De la suscripción de actas. – Cumplidos los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, el Fiscalizador procederá con la elaboración del acta entrega recepción, cualesquiera que fuera esta y notificará dicho acto el Director/a de Planificación Territorial y al Director/a de Obras Públicas en el término máximo de (5) cinco días desde la recepción de los Informes de conformidad correspondientes.

De no existir observaciones al acta entrega recepción elaborada por el Fiscalizador se procederá a la suscripción correspondiente por parte del Director/a de Planificación Territorial, Director/a de Obras Públicas, Fiscalizador; y, el promotor, propietario y/o representante legal.

De existir observaciones las mismas deberán ser informadas por escrito al Fiscalizador en el término máximo de cinco días; a fin de que las subsane o justifique técnicamente la pertinencia del contenido del acta entrega.

CAPÍTULO II DE LA ENTREGA DE PROYECTOS NO CULMINADOS

Art. 40. De las entregas recepción. - En los proyectos de obras de infraestructura no culminados podrá realizarse entrega recepciones provisionales parciales; y, una vez que se encuentren culminados se realizará las entregas provisionales y definitivas.

Art. 41.- El Fiscalizador en caso de identificar la necesidad en el desarrollo de la ejecución del proyecto de obras de infraestructura podrá convocar a la Mesa Técnica para conocimiento y resolución de cada caso específico.

Sección I

RECEPCIONES PROVISIONALES PARCIALES

Art. 42. Recepción provisional parcial de la obra. – Las recepciones parciales podrán ser solicitadas siempre y cuando se haya ejecutado el 35% de las obras de infraestructura de la totalidad del proyecto.

Las entregas parciales estarán sujetas a las condiciones técnicas aprobadas en la reprogramación del cronograma valorado.

Art. 43. Condiciones de recepción provisional parcial de la obra. - Para la pertinencia de entrega recepciones provisionales parciales deberá considerarse una o más de las siguientes condiciones:

- a) Entrega de áreas verdes mediante escrituras públicas debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
- b) Cumplir con el 100% de un pasaje, calle o vía; según la reprogramación del cronograma valorado aprobado;
- c) Cumplir con el 100% de una etapa y/o manzana según la reprogramación del cronograma valorado aprobado.

Art. 44.- En todos los casos de entrega recepción provisional parcial deberá estar ejecutado el 100% de la red principal de servicios y de ser el caso la planta de tratamiento, a excepción del servicio eléctrico el cual puede ser autorizado bajo decisión motivada de la Mesa Técnica.

Las recepciones provisionales parciales no podrán exceder en un total del 70% de la totalidad del proyecto.

Sección II

RECEPCIONES PROVISIONALES TOTALES

Art. 45. Recepción Provisional Total. – Una vez concluidas todas las obras de infraestructura y realizado la entrega de áreas verdes y equipamiento comunitario se procederá con la suscripción del acta entrega recepción provisional, cumpliendo el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.

Para la suscripción del acta entrega provisional se realizará el procedimiento establecido en el artículo correspondiente a la suscripción de actas.

Art. 46. Mantenimiento de las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario. - Durante el lapso de tiempo entre la recepción provisional y la definitiva, el mantenimiento de las obras, áreas verdes y equipamiento comunitario corresponderá al promotor, propietario y/o representante legal.

Sección III RECEPCIONES DEFINITIVAS

Art. 47. Recepción Definitiva. – Una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de suscripción del acta de entrega recepción provisional; y, emitidos los Informes de Conformidad correspondientes se procederá con la suscripción del acta entrega recepción que deberá cumplir el procedimiento establecido en el artículo correspondiente a la suscripción de actas.

Art. 48. Vicios ocultos o daños en las obras ejecutadas. – Previo a la suscripción del acta entrega recepción definitiva de existir un vicio oculto o un daño en las obras ejecutadas, el Fiscalizador podrá solicitar las acciones correctivas pertinentes, estableciendo el plazo de subsanación.

Sección IV LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS Y AUTORIZACIÓN DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Art. 49. Autorización de transferencia de dominio. – En los proyectos que se haya establecido una hipoteca como garantía dentro de los Proyectos de obras de infraestructura, se mantendrán con prohibición de enajenar hasta que se realicen las entregas recepciones correspondientes.

La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte del Alcalde/sa y del Concejo Municipal de ser el caso, a través de un acto administrativo, previo la suscripción del acta entrega recepción provisional parcial y definitiva.

Art. 50. Del levantamiento de hipotecas en entregas provisionales parciales. - Se autorizará la transferencia de dominio de los lotes que se encuentren en garantía de ejecución de obras una vez que se haya suscrito el acta entrega recepción provisional parcial.

En el acta entrega recepción provisional parcial deberá establecerse los lotes que se mantienen como garantía de ejecución de obra de infraestructura y los lotes a los cuales se levanta la hipoteca y se autoriza la transferencia de dominio de ser el caso.

Art. 51. Del procedimiento de autorización. - Una vez suscrita el acta entrega recepción, el Fiscalizador responsable remitirá a la Procuraduría Sindica el acta entrega recepción firmada por los responsables, los Informes Técnicos de Conformidad; y, demás documentación del expediente para su revisión técnica jurídica.

De existir observaciones jurídicas estas deberán subsanarse en el término de (5) cinco días; subsanadas las mismas se remitirá el expediente a la máxima autoridad para la emisión del acto administrativo o en su defecto para el conocimiento y resolución de las Comisiones o Concejo Municipal de ser el caso.

El acto administrativo emitido por el Alcalde/sa o por el Concejo Municipal deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, perfeccionado la autorización de transferencia de dominio.

CAPÍTULO III DE LAS GARANTÍAS

Art. 52. Garantías. – En los casos de proyectos de obras de infraestructura no culminadas, los promotores, propietarios y/o representantes legales deberán renovar y/o entregar a favor del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejíauna garantía que avale el cien por ciento (100%) del valor actualizado de las obras no ejecutadas de ser el caso.

En el caso de proyectos que ya cuenten con una garantía que supere el porcentaje de obras no ejecutadas, estas se mantendrán hasta realizar las entregas provisionales parciales de ser el caso.

Art. 53. De la presentación o renovación de garantías. – El promotor, propietario y/o representante legal previo a la entrega recepción de obras deberá presentar y/o renovar las garantías que se encuentren comprometidas para la ejecución de obras.

Para la presentación o renovación se considerará las siguientes garantías:

- a) Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legalmente establecida en el país;
- b) Hipoteca en primera y prohibición de enajenar de los lotes de terreno cuyo valor en el avalúo catastral, avale la ejecución de obras faltantes.

Art. 54. Vigencia de las Garantías. - Las garantías deben estar vigentes hasta cuando se firme el acta de entrega recepción definitiva, por tanto, deberán renovarse mínimo con (15) quince días de anticipación a la fecha de vencimiento, renovación que debe ser tramitada por parte del promotor, propietario y/o responsable del Proyecto, o por parte del Fiscalizador responsable del Proyecto previo a la presentación de un Informe del avance de la Obra; si ninguno de los dos actores mencionados realizan el proceso por parte de Tesorería Municipal se procederá a solicitar la renovación automática.

De Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legalmente establecida en el país; caso contrario se harán efectivas.

En los casos de hipoteca en primera y prohibición de enajenar de los lotes de terreno cuyo valor en el avalúo catastral avale la ejecución de obras faltantes, no se autorizará transferencias de dominio hasta la recepción definitiva.

Art. 55. De las Garantías en póliza. – Las garantías de fianza instrumentada en una póliza de seguros estarán en custodia del Departamento de Tesorería de la Dirección Financiera del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía, quienes son custodios de las mismas, los responsables de notificar a las aseguradoras o entidades emisoras de las garantías para su renovación, son los promotores, propietarios y/o representantes legales y si ellos no se comunican para realizar la renovación la Tesorería Municipal se encargará de solicitar la renovación previo Informe de la Dirección de Planificación Territorial, mismo que debería ser presentado por lo menos con un tiempo mínimo de (20) veinte días antes del vencimiento de las pólizas.

Art. 56. De la garantía en Hipoteca. – En los proyectos de obras de infraestructura no culminados que deban ejecutarse, constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en el instrumento que aprueba el proyecto. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca en primera y preferente sobre bienes raíces, cuyo avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140%) del valor garantizado, los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar.

Art. 57. Ejecución de pólizas o garantías. – En caso de incumplimiento de plazos y prórroga de ejecución de obra se ejecutará las garantías que se encuentren vigentes.

TITULO V DE LA INTERVENCIÓN PÚBLICA

Art. 58. Objeto de Intervención. – Los Gobiernos Autónomos Descentralizados; y, las Instituciones Públicas podrán ejecutar obras de infraestructura en proyectos de obras de infraestructura que no cuenten con la entrega recepción definitiva, únicamente en los casos que se haya determinado una necesidad común e interés público de ejecución en dicha obra.

De efectuarse la intervención Pública, esta no desestima ni disminuye la responsabilidad legal que recae sobre el promotor, propietario y/o representante legal en culminar y entregar las obras de infraestructura conforme a la presente Ordenanza.

Art. 59.- Condiciones de la intervención. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados; y, las Instituciones Públicas, podrán realizar la ejecución de obras de infraestructura en proyectos que no cuenten con la entrega recepción definitiva siempre y cuando el promotor, propietario y/o representante legal, cumpla con la solicitud y requisitos previstos en la presente Ordenanza. En la solicitud y requisitos deberá identificarse el alcance de la intervención Pública.

En los casos que no se realice la solicitud y requisitos de la entrega y recepción de obras, el Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía y/o la Institución Pública podrá intervenir siempre y cuando se suscriba un instrumento (Convenio), estableciendo las obligaciones y responsabilidades específicas de la intervención con los titulares de dominio beneficiados con dicha obra.

Art. 60. De la determinación de la necesidad común e interés público. – La Dirección o Departamento Municipal que haya determinado la necesidad e interés público para la intervención en obras de infraestructura en proyectos de obras de infraestructura que no cuenten con la entrega recepción definitiva, lo justificará a través de un Informe Técnico motivado.

En el Informe técnico motivado principalmente se determinará el proyecto, los responsables de la ejecución, el acto de aprobación, los beneficiarios con sus respectivas aceptaciones; gestión que a su vez podrá realizarse con representación barrial.

Art. 61. Del conocimiento y decisión de la Comisión Técnica. – La mesa Técnica conocerá y resolverá la pertinencia, necesidad y factibilidad de la intervención del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía en obras de infraestructura en proyectos de obras de infraestructura que no cuenten con la entrega recepción definitiva y de los cuales se ha determinado la necesidad e interés público mediante Informe Técnico del área correspondiente.

Art. 62. Convenio de Intervención. - El Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía, una vez que justifique una necesidad común e interés público en la ejecución de una obra de infraestructura que forma parte de un proyecto que no cuenten con la entrega recepción definitiva; y, de cumplir la solicitud y requisitos por parte del promotor, propietario y/o representante legal, se suscribirá un convenio con los beneficiarios.

Art. 63. Cobro por contribución especial de mejoras. – De haberse ejecutado la obra de infraestructura, se realizará el cálculo para determinar el valor a pagar a través de la Ordenanza de Cobro de contribución especial por mejoras del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía.

Para lo cual se considerará las entregas provisionales, provisionales parciales y definitivas.

TÍTULO VI PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

CAPÍTULO I DEL CONTROL Y POTESTAD SANCIONADORA

Art. 64. Del control. – La Unidad de Fiscalización de la Dirección de Planificación Territorial ejecutará los controles establecidos para el efecto con la finalidad de identificar posibles incumplimientos de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza; a fin de que se ejecute las acciones correctivas o por el contrario se inicie el proceso administrativo sancionador.

Art. 65. Del llamado de atención. – La Unidad de Fiscalización de la Dirección de Planificación Territorial en el ejercicio de su facultad de Control, en caso de identificar algún tipo de incumplimiento a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza realizará hasta (3) tres llamados de atención por escrito al propietario, promotor y/o representante legal, para que realice las acciones correctivas bajo prevenciones de iniciar el proceso administrativo sancionador correspondiente.

En el caso de determinar la ejecución de acciones correctivas, el Fiscalizador deberá establecer el término correspondiente para el efecto.

Art. 66. De la potestad sancionadora. - El ejercicio de la potestad sancionadora le corresponde a la Comisaria de Construcciones del Gobierno A.D. Municipal del Cantón

Mejía , quien es competente para conocer y resolver acerca de la comisión de infracciones e imponer las sanciones previstas en la presente Ordenanza.

Art. 67. Condiciones generales. - Los promotores, propietarios y/o representantes legales que incumplan las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, serán sancionados mediante el procedimiento establecido en la presente Ordenanza en concordancia con el Código Orgánico Administrativo respetando el debido proceso.

La determinación de las sanciones previstas en este capítulo, no exime de responsabilidad al administrado de cumplir con las obligaciones y correctivos, previstos en este Título, por los que se le sancionó.

Dentro del procedimiento administrativo sancionador, el órgano responsable del control podrá aplicar como medida provisional o cautelar, la suspensión de la obra, sin perjuicio de aplicar las sanciones establecidas en la normativa nacional vigente.

El órgano responsable del control emitirá los criterios para determinar el valor de las multas en función del principio de proporcionalidad establecidos en la normativa nacional vigente, mediante el Informe Técnico motivado que será remitido a la Comisaria de Construcciones para el inicio del proceso administrativo sancionador.

CAPITULO II DE LAS INFRACCIONES Y SANCIÓN

Art. 68. De las infracciones. - Constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que vulneran las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza siendo las siguientes:

- a) No completar, aclarar o subsanar las observaciones realizadas por el Fiscalizador referente a la documentación y requisitos de la solicitud inicial;
- b) Incumplimiento de la notificación del Fiscalizador en la entrega de la solicitud y requisitos de los proyectos identificados de oficio;
- c) No acatar las observaciones de aclaración, rectificación y subsanación de la reprogramación del cronograma valorado;
- d) No designar un técnico responsable desde la ejecución hasta la entrega definitiva del proyecto;
- e) No notificar el cambio del técnico responsable al Fiscalizador;
- f) No acatar las disposiciones escritas del Fiscalizador del Proyecto, sin que medie justificación escrita para no hacerlo;
- g) No reparar los defectos de la obra, durante la ejecución de la misma o durante el periodo de responsabilidad por defectos, que le sean indicados y en los plazos razonables fijados a tal efecto;
- h) Obstaculización de la Fiscalización y de las inspecciones in situ;
- i) Retraso en la presentación de documentación requerida por el Fiscalizador durante el proceso de ejecución y finalización de la obra;

- j) Retraso en la presentación de estudios planos o demás requisitos que dependiere el caso aún no han sido desarrollados en la ejecución requeridos por la mesa técnica previa solicitud del fiscalizador durante el proceso de ejecución y finalización de la obra;
- k) Realizar sin autorización rediseños, actualizaciones, cambios, variaciones referentes a las especificaciones técnicas de la obra de infraestructura del proyecto Inicial previamente aprobado;
- l) Ejecutar rediseños y/o actualizaciones del proyecto inicial sin aprobación;
- m) Retraso injustificado de la reprogramación del cronograma valorado aprobado;
- n) Incumplimiento injustificado de las recomendaciones y observaciones técnicas emitidas por la mesa técnica.

Art. 69. De las multas. – Las infracciones serán sancionadas con una multa de uno a diez salarios básicos unificados del trabajador en general.

En los casos de retraso injustificado de la reprogramación del cronograma valorado se aplicará una multa del (1x1000) uno por mil del valor actualizado de las obras no ejecutadas, de acuerdo a la reprogramación del cronograma valorado aprobado. La multa se impondrá por cada día de retardo; y se calcularán sobre el porcentaje de las obligaciones que se encuentran pendientes de ejecutarse, pero en ningún caso será mayor al 10% del monto total del cronograma valorado.

Art. 70. De las acciones correctivas. - Además de la multa determinada en el artículo anterior, se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas cautelares se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción Art. 68, letra	Término para remediación (días)	Correctivo
a	5	Presentar la documentación y los requisitos
b	5	Presentar la documentación, aclarar o subsanar las observaciones
c	5	Cumplir con las observaciones realizadas a la reprogramación del cronograma valorado.
d	3	Designar el técnico responsable
e	3	Presentar los documentos del nuevo técnico responsable.
f	El que determine el Fiscalizador	Acatar las disposiciones técnicas del Fiscalizador
g	El que determine el Fiscalizador	Reparar los defectos de la obra

h	Inmediato	Permitir el control
i	El que determine el Fiscalizador	Presentar documentación
j	El que determine el Fiscalizador	Presentar estudios, planos o demás requisitos dependiere del caso
k	El que determine la Mesa Técnica	Las que determine la Mesa Técnica motivadamente
l	El que determine el Fiscalizador	Cumplimiento de la reprogramación del cronograma valorado
m	El que determine la Mesa Técnica	Cumplimiento de las observaciones y recomendaciones de la Mesa Técnica

Art. 71. Impugnación de las multas. - Las multas impuestas al propietario, promotor y/o responsable legal del proyecto podrán ser impugnadas en sede administrativa a través del recurso de apelación. En todo lo no previsto en este inciso, se aplicará las disposiciones establecidas en el Código Orgánico Administrativo, con relación al procedimiento administrativo.

Las multas impuestas y debidamente notificadas, gozan de presunción de legitimidad y por lo tanto se ejecutarán mientras no se resuelva lo contrario, inclusive mientras son impugnadas. En caso de multas cobradas, que posteriormente hayan sido dejadas sin efecto como producto de la impugnación, estos valores cobrados serán devueltos íntegramente al propietario, promotor y/o responsable legal del proyecto.

CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIÓN

Art. 72. Del inicio del procedimiento. - El procedimiento sancionatorio por infracciones a la presente Ordenanza puede iniciarse de oficio, orden superior, petición razonada de otros órganos, o por denuncia. Para el efecto dentro del procedimiento se garantizará el debido proceso a los administrados y el cumplimiento de las garantías constitucionales y a las reglas establecidas en el Código Orgánico Administrativo.

Art. 73. Procedimiento para la imposición de multas. – En cualquier caso, que el propietario, promotor y/o representante legal incurra en las causales para la determinación de una multa, se deberá seguir obligatoriamente el siguiente procedimiento:

1. El fiscalizador elaborará el informe técnico motivado en el cual determinará los incumplimientos y los valores de las multas a las que hubiere lugar. Este informe se suscribirá dentro del término de siete (7) días contados a partir del hecho que motiva el incumplimiento y se remitirá al Comisario de Construcciones en el término de (5) cinco días; a fin de que se dé inicio al proceso administrativo sancionador.
2. El Comisario de Construcciones en el proceso administrativo sancionador respetará las garantías básicas del debido proceso y el derecho a la defensa; y determinará la

existencia o no de la infracción conforme refiere el Informe Técnico motivado del Fiscalizador y emitirá la Resolución Administrativa correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En caso de reestructuración del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía, la responsabilidad de Fiscalizar la asumirá la Unidad de Fiscalización independientemente de la Dirección o Departamento Municipal al cual pertenezca.

SEGUNDA. - La Dirección de Planificación Territorial, a través de la Unidad de Fiscalización identificará los proyectos de obras de infraestructura de urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión aprobadas que se encuentren culminadas y no culminadas, a su vez solicitará a la Unidad de Inteligencia Territorial la incorporación en la base de datos que permitirá el acceso a todas las Dirección del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía que tengan intervención en la ejecución de obras.

TERCERA. - Los Proyectos no culminados que cuenten con Informes de factibilidad de servicios básicos previos a la vigencia de la presente Ordenanza serán sujetos a revisión de la Unidad de Fiscalización, a fin de determinar el cumplimiento de los parámetros técnicos establecidos en la presente Ordenanza, en caso de cumplimiento de los mismos serán admitidos como requisito para la recepción de obras de infraestructura.

CUARTA. - La Dirección de Planificación Territorial, para los proyectos culminados y no culminados, realizará inspecciones in situ para realizar una georreferenciación, posterior mapeo del estado de los predios y toda esta información será registrada en una base de datos que será de responsabilidad de la Unidad de Inteligencia Territorial.

QUINTA. - La Unidad de Fiscalización para el registro de las acciones de control utilizará el Formulario de Control de Obra previsto para las inspecciones técnicas de supervisión de obra.

SEXTA. - Los proyectos de obras de infraestructura de urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión sujetos a la aplicabilidad de la presente Ordenanza son aquellos que fueron aprobadas con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza Reformatoria del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial (PDOT) y de Implementación del Plan de Uso y Gestión del suelo (PUGS) en el año 2022.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - La Dirección de Comunicación Social, Dirección de Participación Ciudadana Cultura y Deportes, Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros en el término de (30) treinta días deberán presentar el programa de socialización de la presente Ordenanza a la ciudadanía en general y, especialmente, a los dirigentes barriales, promotores, propietarios y/o representantes legales de los proyectos.

SEGUNDA. - La Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicaciones de la Dirección de Planificación, Cooperación y Apoyo Estratégico en el término de (90) noventa días creará el Sistema Tecnológico que permita ingresar la base de datos de registro de los

proyectos de obras de infraestructura de urbanizaciones, fraccionamientos, y/o cualquier proyecto de subdivisión aprobadas que se encuentren en proceso de ejecución de obras de infraestructura.

TERCERA. - La Dirección de Administración del Talento Humano el término de (30) días presentará un cronograma de capacitación dirigida a la Unidad de Fiscalización; a fin de potenciar los conocimientos en materia de aplicabilidad de procesos y procedimientos de Fiscalización en relación al objeto de la presente Ordenanza.

CUARTA. - La Dirección de Planificación, Cooperación y Apoyo Estratégico y la Dirección de Administración del Talento Humano en el término de (90) noventa días presentará la propuesta de reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía, el cual deberá considerar la incorporación de los procesos y procedimientos establecidos en la presente Ordenanza.

DISPOSICION FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza será publicada en el Registro Oficial, Gaceta Municipal; y, en el dominio web del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía, de conformidad a lo prescrito en el artículo 324 del COOTAD.

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada por el Alcalde, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal; y, en el dominio web del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía a los 26 días del mes de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
WILSON HUMBERTO
RODRIGUEZ VERGARA

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara
**ALCALDE DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**



Firmado electrónicamente por:
KATERINE MABEL
BAQUERO ALDAZ

Abg. Katerine Baquero Aldaz
**SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - La Ordenanza que antecede fue debatida y aprobada por el Concejo, en sesiones ordinaria del 21 de diciembre y extraordinaria del 26 de diciembre de 2023. Machachi 29 de diciembre de 2023.



Abg. Katerine Baquero Aldaz
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

De conformidad con lo previsto en el Art. 322 inciso cuarto, del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señor Alcalde la “**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ENTREGA RECEPCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTO O CUALQUIER FORMA DE SUBDIVISIÓN APROBADA PREVIO A LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO (PUGS) EN EL CANTÓN MEJÍA**”, para que en el plazo de ocho días lo sancione u observe. Machachi, 29 de diciembre de 2023.



Abg. Katerine Baquero Aldaz
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA. - Machachi, 02 de enero de 2024, siendo las 10h00.- De Conformidad con la facultad que me otorga el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la “**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ENTREGA RECEPCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTO O CUALQUIER FORMA DE SUBDIVISIÓN APROBADA PREVIO A LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO (PUGS) EN EL CANTÓN MEJÍA**”, en razón que ha seguido el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes. Se publicará en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial de la Institución y en el dominio web del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía. - Cúmplase. -



Firmado electrónicamente por:
**WILSON HUMBERTO
RODRIGUEZ VERGARA**

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara
**ALCALDE DEL GOBIERNO A.D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA**

CERTIFICADO DE SANCIÓN. - Certifico que la presente Ordenanza fue sancionada por el **Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara**, Alcalde del Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía, el 02 de enero de 2024.



Firmado electrónicamente por:
**KATERINE MABEL
BAQUERO ALDAZ**

Abg. Katerine Baquero Aldaz
**SECRETARIA DEL CONCEJO GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

ORDENANZA No. 017-2023

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

CONSIDERANDO

Que, la Carta Fundamental del Estado, en el Art. 226, dispone que *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos ... ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley”*, en el Art. 264 numerales 1, 5 y 9 determina que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”*, *“Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”*, y *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*; reiterado en los Arts. 55 letras a), e) e i), y 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 139, prescribe 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. 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.”*; en el Art. 491 letras a) y, b), determina que son fuentes de financiación municipal, entre otros: *“El impuesto sobre la propiedad urbana”* y *“El impuesto sobre la propiedad rural”*; y, en el Art. 496, señala que *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio”*;

Que, el Concejo municipal, en ejercicio de lo dispuesto en los Arts. 139, 185, 494, 495, 496, 497, 502, 503, 505, 506, 507, 511, 516, 517, 522, 523, 524 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite la Ordenanza sobre los Impuestos Prediales Urbanos y Rurales del Cantón Rumiñahui para el Bienio 2024-2025, signada con el No. 013-2023, que durante el año 2024 debe ser socializada la actualización del catastro, del avalúo y el impacto en el impuesto predial, y contar con una línea básica social y económica reajustada y cruzada con los resultados del censo nacional y la actualizada del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del que conste una zonificación que responda a la realidad urbana y rural del cantón, en virtud de lo cual es imperativo diferir la aplicación de la referida Ordenanza; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los Arts. 7, 57 letra a) y 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA Nro. 013-2023 SOBRE
LOS IMPUESTOS PREDIALES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN
RUMIÑAHUI
PARA EL BIENIO 2024-2025

Art. 1.- Agréguese una Disposición Transitoria que diga:

“*CUARTA.* - Dando cumplimiento al Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la valoración de los predios del bienio 2024-2025, será igual al avalúo del 2023, más el valor del incremento generado por el índice de inflación.

La actualización de los avalúos realizados como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, no cambiará el valor del impuesto predial para la emisión del año 2024 y 2025, ni las tasas adicionales que se emiten en el título de crédito del impuesto predial urbano y rural, excepto en los casos de actualización catastral realizados por petición de parte o requerimiento institucional, como son:

- *Cambio de propietario por transferencia de dominio, excepto posesiones efectivas;*
- *Ingreso de construcciones, incremento del área edificada, ingreso de mejoras adheridas a la propiedad;*
- *Registro de copropietarios en derechos y acciones;*
- *Creación de nuevas claves catastrales por fraccionamiento, integraciones parcelarias, reestructuraciones parcelarias, urbanizaciones, declaratoria de propiedad horizontal (no aplica para predios rurales), modificatorias a la declaratoria de propiedad horizontal (no aplica para predios rurales);*
- *Regularización de áreas por excedentes o diferencias, así como definición en las áreas edificables, edificables con mejoras o no edificables;*
- *Predios que tienen préstamos hipotecarios;*
- *Predios declarados en patrimonio cultural;*
- *Propietarios que han cambiado su patrimonio;*
- *Cuando un contribuyente tenga varias propiedades y en uno de los predios haya realizado alguna modificación catastral el cálculo del impuesto afectara a todos los predios, el valor imponible será la sumatoria de los valores de los predios que posea con los avalúos actualizados.*

En los casos descritos anteriormente, el impuesto predial y adicionales, será calculado de conformidad con lo estipulado en la presente ordenanza.

En el caso de nuevas construcciones se aplicará, la tabla de valores de agregación de Valor de los elementos constructivos, que es el resultado de realizar presupuestos de obra de los diferentes sistemas constructivos existentes en el Cantón Rumiñahui, con información de análisis de precios unitarios y estudio de presupuestos de obra, que permitieron efectuar la relación a metro cuadrado de construcción por cada rubro edificado, para estructurar la tabla de valores de agregación, que se expresa en el Anexo 5, de lo que fue la Ordenanza 016-2019, con los valores actualizados.

Para los casos de solicitudes de baja y devolución de títulos de crédito por concepto de impuesto predial urbano y rural del bienio 2024-2025 en aplicación de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores y la Ley de Discapacidades, para efectos de la nueva emisión del impuesto predial y tributos adicionales, se aplicará la tabla No 2 en el caso de predios urbanos con los avalúos actualizados previsto en el Art. 30 y la tabla No 5 en los predios rurales con los avalúos actualizados, previsto en el Art. 40 y además para el cálculo de los adicionales de los predios urbanos se aplicará la tabla No 3 previsto en el Art. 31 de la Ordenanza que se reforma

En la depuración de la base de datos de la tercera edad y discapacidad, por fallecimiento del titular, se eliminará y/o modificara el código de exoneración, los impuestos y tasas adicionales se calcularán con el avalúo actual aplicando la tabla 2, 3 y 5 previstos en los artículos 30, 31 y 40 de la presente ordenanza.

Para todas las demás actuaciones se estará a lo dispuesto en la presente ordenanza.”

Art. 2.- La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de la sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui, a los 30 días del mes de diciembre del año 2023.

FABIAN
EDUARDO IZA
MARCILLO

Firmado digitalmente
por FABIAN EDUARDO
IZA MARCILLO
Fecha: 2023.12.30
09:07:33 -05'00'

Ing. Fabián Iza Marcillo
ALCALDE

MARIA
PAULINA
SALTOS IBARRA

Firmado digitalmente
por MARIA PAULINA
SALTOS IBARRA
Fecha: 2023.12.30
09:44:15 -05'00'

Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA GENERAL

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Sangolquí, 30 de diciembre de 2023.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la ORDENANZA REFORMATIVA DE LA ORDENANZA Nro. 013-2023 SOBRE LOS IMPUESTOS PEDIALES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI PARA EL BIENIO 2024-2025, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión

Extraordinaria de 28 de diciembre de 2023 (Resolución No. 2023-12-121), y en segundo debate en las Sesión Extraordinaria de 30 de diciembre de 2023 (Resolución No. 2023-12-122). LO CERTIFICO. –

MARIA PAULINA SALTOS IBARRA
Firmado digitalmente por
MARIA PAULINA SALTOS
IBARRA
Fecha: 2023.12.30 09:44:30
-05'00'

Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 30 de diciembre de 2023.- SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI. - De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui la, para la Sanción respectiva.

MARIA PAULINA SALTOS IBARRA
Firmado digitalmente
por MARIA PAULINA
SALTOS IBARRA
Fecha: 2023.12.30
09:44:45 -05'00'

Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

SANCIÓN

Sangolquí, 30 de diciembre de 2023.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI. - De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, SANCIONÓ LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA Nro. 013-2023 SOBRE LOS IMPUESTOS PREDIALES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI PARA EL BIENIO 2024-2025. Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

FABIAN EDUARDO IZA MARCILLO
Firmado digitalmente por FABIAN EDUARDO IZA MARCILLO
Fecha: 2023.12.30 09:08:09 -05'00'

Ing. Fabián Iza Marcillo
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

Proveyó y firmó el señor Ing. Fabián Iza Marcillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, LA ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA Nro. 013-2023 SOBRE LOS IMPUESTOS PREDIALES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI PARA EL BIENIO 2024-2025, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 30 de diciembre de 2023.- LO CERTIFICO.

MARIA PAULINA SALTOS IBARRA
Firmado digitalmente por MARIA PAULINA SALTOS IBARRA
Fecha: 2023.12.30 09:45:00 -05'00'

Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN
SUSCAL
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Es necesario que la normativa aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal (GADIPCS), esté acorde a las disposiciones legales que emite el Ministerio de Trabajo en materia de remuneraciones conforme lo determina la Ley Orgánica de Servicio Pública y su Reglamento.

Es necesario que la normativa aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, esté acorde a las disposiciones legales que emite el Ministerio de Trabajo en materia de salarios conforme lo determina el Código de Trabajo para las y los trabajadores del GADIPCS.

A las bases señaladas es pertinente añadir que, el proyecto de Ordenanza se sustenta en las disposiciones del COOTAD, a través de los considerandos de la presente Ordenanza, con lo cual se complementarían la regulación interna para facilitar la funcionalidad del modelo de gestión y la estructura orgánica del GADIPCS, la cual establecerá las regulaciones de la escala remunerativa.

La carrera del servicio público, de los servidores municipales requiere de una normativa interna que garantice su estabilidad, con base en el reconocimiento del desempeño, mejoramiento profesional e ingreso al sistema de promoción y progresión.

El Proyecto de Ordenanza en su desarrollo define mecanismos de revisión de compensaciones y prestaciones, para asegurar derechos y obligaciones de los servidores públicos municipales; pero, fundamentalmente establece la vigencia del principio de relación directa y proporcional entre las competencias, funciones y atribuciones en la serie y rol ocupacional que corresponda, para facilitar y armonizar los cambios en la estructura organizacional -orgánica- y posicional de los puestos; establecer las bases para la carrera del servicio público y predeterminar las condiciones y requisitos necesarios, establecer las características y estructura, para determinar la escala de remuneraciones e ingresos complementarios; de acuerdo a la normativa que expide el ente rector en la materia.

Como consecuencia de la aplicación de la presente Ordenanza se busca desarrollar una capacidad sinérgica que estimule y potencie los talentos de los servidores públicos, la apertura de la gestión municipal hacia la sociedad con base en la corresponsabilidad de los actores contando con instrumentos de control para generar una nueva calidad de relaciones, de tal forma que la sociedad pueda participar en todas las fases, especialmente en la toma de decisiones la política pública y por ende el denominado Control Ciudadano.

Por las razones señaladas y otras de carácter legal y reglamentario se justifica plenamente que es la emisión de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE LA ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS POR GRADOS Y NIVELES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUSCAL**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 229 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la Ley (Reformado por el Art. 8 de la Enmienda s/n, **R.O. 653-S, 21-XII-2015**, que la Sentencia No. 018-18-SIN-CC, **R.O. E.C. 79, 30-IV-2019**, de la Corte Constitucional declaró inconstitucional por la forma; por lo que el presente artículo retorna a su texto original).- Serán servidoras o servidores públicos todas las personas que en cualquier forma o a cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad dentro del sector público. El inciso tercero del mismo cuerpo legal dice: “Las obreras y obreros del sector público estarán sujetos al Código de Trabajo”;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, y los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que los gobiernos municipales gozan de plena autonomía política, administrativa y financiera;

Que, en aplicación de los principios que rigen el derecho al trabajo previsto en el numeral 16 del artículo 326 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “... quienes cumplan actividades de representación, directivas, administrativas o profesionales se sujetarán a las leyes que regulan la Administración Pública, aquellos que no se incluyan en esta categorización estarán amparados por el Código de Trabajo”;

Que, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), prescribe “La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma delegada, conforme a lo previsto en la constitución y la ley”;

Que, el inciso segundo del artículo 354 Ibidem, determina que: “...En ejercicio de su autonomía administrativa, los gobiernos autónomos descentralizados, mediante ordenanzas o resoluciones para el caso de las juntas parroquiales rurales, podrán regular la administración del talento humano y establecer planes de carrera aplicados a sus propias y particulares realidades locales y financieras”;

Que, el artículo 360 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), al referirse de la Administración, dice: “La administración del talento humano de los gobiernos autónomos descentralizados será autónoma y se regulará por las disposiciones que para el efecto se encuentren establecidas en la ley y en las respectivas ordenanzas o resoluciones de las juntas parroquiales rurales”;

Que, el Art. 3 de la Ley Orgánica de Servicio Público, señala que las disposiciones de dicha ley son de aplicación obligatoria, en materia de recursos humanos y remuneraciones, en toda la administración pública, y su numeral 4 determina que: “Las escalas remunerativas de las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado y regímenes especiales, se sujetarán a su real capacidad económica y no excederán los techos y pisos para cada puesto o grupo ocupacional establecidos por el Ministerio del Trabajo, en ningún caso el piso será inferior a un salario básico unificado del trabajador privado en general”;

Que, el literal a) del artículo 51 Ibidem, señala que entre las competencias del Ministerio de Trabajo, esta “Ejercer a rectoría en materia de remuneraciones del sector público y expedir las normas técnicas correspondientes en materia de recursos humanos, conforme lo determinado en la ley”;

Que, los artículos 62 y 163 de la Ley Orgánica de Servicio Público y de su reglamento, respectivamente, establecen: “En el caso de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, diseñarán y aplicarán su propio subsistema de clasificación de puestos.”; “En el caso de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, diseñarán y aplicarán su propio subsistema de clasificación de puestos, observando la normativa general que emita el Ministerio de Relaciones Laborales, respetando la estructura de puestos, grados y grupos ocupacionales, así como los techos y pisos remunerativos que se establezcan en los respectivos acuerdos emitidos por el Ministerio de Relaciones Laborales. En todo momento, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán esta normativa considerando su real capacidad económica”;

Que, el Art. 247 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Servicio Público, determina qué; “Las remuneraciones de las y los servidores de los gobiernos autónomos descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, se contemplarán como un porcentaje de la remuneración mensual unificada de la máxima autoridad del gobierno autónomo descentralizado, sus entidades y regímenes especiales, correspondiente, las que no podrán exceder los techos ni ser inferiores a los pisos de las determinadas por el Ministerio de Relaciones Laborales, para cada grupo ocupacional. Una vez emitidos los pisos y techos remunerativos por parte del Ministerio de Relaciones Laborales, los gobiernos autónomos descentralizados a través de ordenanzas establecerán las remuneraciones que correspondan”;

Que, mediante Resolución No. MRL-2012-0021, de fecha 27 de enero 2012, el Ministerio de Trabajo, expide sustituir los valores de la escala de remuneraciones mensuales unificadas, de las y los Servidores Públicos;

Que, con Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0054, de 18 de marzo de 2015, el Ministerio de Trabajo, establece los techos de negociación para la suscripción de contratos colectivos de trabajo, contratos individuales de trabajo y actas transaccionales para los trabajadores sujetos al ámbito del Código de Trabajo, con su última reforma (Reformado por el Art. Único por la Resolución. MDT-2015-0094, R.O. 492-S, 4-V- 2015; y por el Art. 1 del Acuerdo. MDT-2019-319, R.O. 95, 5-XII-2019);

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0060, de fecha 26 de marzo de 2015, el Ministerio de Trabajo, expide la Escala de Pisos y Techos de las Remuneraciones Mensuales Unificadas de las y los Servidores Públicos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales;

Que, el Art. 3 del Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0060, de la Escala de Pisos y Techos de las Remuneraciones Mensuales Unificadas de las y los Servidores Públicos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, dispone que es “Obligación y responsabilidad del Concejo Municipal de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, emitir el acto normativo o resolución respectiva que regule la escala de remuneraciones mensuales

unificadas de sus servidores bajo el régimen de la Ley Orgánica de Servicio Público sujetándose a los techos remunerativos determinados, y, observando criterios de austeridad y su real capacidad económica financiera”;

Que, la Disposición General Tercera del Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0060, manifiesta que la remuneración mensual unificada del personal de los Gobiernos Autónomos Descentralizados sujetos al ámbito del Cogido de Trabajo, se regirán por el Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0054, de fecha 18 de marzo de 2015;

Que, la Disposición Transitoria del Acuerdo Ministerial No. MDT.2015-0060, manifiesta que la remuneración mensual unificada de los puestos de las y los servidores bajo el régimen de la Ley Orgánica de Servicio Público, de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, no podrán ser incrementados durante el año 2015, con excepción de aquellos puestos que perciban una remuneración inferior al piso que se ha establecido;

Que, la Disposición Transitoria de la Ley Orgánica de Servicio Público establece: “En caso de que la remuneración mensual unificada de las o los servidores públicos, sea superior al valor señalado en el correspondiente grado de las escalas expedidas por el Ministerio de Relaciones Laborales, mantendrán ese valor mientras sean titulares de los puestos, siempre que su remuneración haya sido fijada legalmente, una vez que el puesto quede vacante por el cumplimiento del periodo fijo o por cualquier otra causal y sea ocupado por la misma o diferente persona, la remuneración mensual unificada del mismo se ajustará al valor previsto en las mencionadas escalas. Las servidoras y servidores públicos que estén comprendidos dentro de la carrera del servicio público y que sean promovidos a un puesto de mayor remuneración, se acogerán inmediatamente a la nueva remuneración; en el caso de que esta siga siendo inferior a la que venía percibiendo, continuará la remuneración superior hasta que esta se adapte a la remuneración establecida en el grado de la escala respectiva, ya sea por ascenso o por el proceso de homologación si es el caso. En los casos previstos en los incisos precedentes, no se procederá al aumento del valor de la remuneración del puesto hasta que el mismo se equipare con las tablas expedidas por el Ministerio de Relaciones Laborales. Si la remuneración mensual unificada de servidoras y servidores públicos contratados bajo la modalidad de contratos de servicios ocasionales, fuere mayor a la establecida en los grados de valoración de las escalas emitidas por el Ministerio de Relaciones Laborales, la suscripción o renovación de los mismos, en caso de darse, deberá ajustarse inmediatamente a los valores establecidos por dicho Ministerio, sin perjuicio de las acciones que pudieran efectuarse de ser el caso, ante el incumplimiento de las normas legales vigentes a las fechas de suscripción de los respectivos contratos”;

Que, la Disposición Final del Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0060, de fecha 6 de marzo de 2015, dispone que: “El presente Acuerdo entrará en vigencia a partir del 1 de marzo de 2015, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial”;

Que, con fecha 25 y 28 de octubre del 2021, en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, fue discutida y aprobada en primer y segundo debate la Ordenanza Municipal: “La Ordenanza que establece la escala de remuneraciones mensuales unificadas por grados y niveles del gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural participativo del Cantón Suscal; y, sancionada por el Alcalde con fecha 29 de Octubre del 2021;

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2017-0152, de 22 de septiembre de 2017, el

Ministerio del Trabajo, emitió la Escala de Remuneraciones de las Autoridades del Nivel Jerárquico Superior, en cuya Disposición General Sexta establece: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y sus entidades, se regularán por los acuerdos del Ministerio del Trabajo que fijen pisos y techos remunerativos, de conformidad con el artículo 3 de la LOSEP;

Que, en ejercicio de las atribuciones que lo confiere al Art. 238 de la Constitución de la República, los Art. 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el señor Alcalde del Cantón Suscal, con fecha 15 de diciembre de 2023, emite la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No.- 064-GADIPCS-2023, en la que RESUELVE: “EXPEDIR EL SIGUIENTE: MANUAL DE DESCRIPCIÓN, VALORACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE PUESTOS DEL “GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL”;

El Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, en ejercicio de la facultad establecida en la letra a) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el último inciso del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador.

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE LA ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS POR GRADOS Y NIVELES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo. 1.- Del ámbito. - Las disposiciones de esta Ordenanza son de aplicación y cumplimiento obligatorio para todos los y las servidores municipales y las y los trabajadores municipales de conformidad al régimen laboral (Ley Orgánica del Servicio Público y Código de Trabajo); dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal.

Artículo. 2.- Definición de Remuneración mensual unificada. - Serán todos los ingresos económicos promedio que percibe un servidor mensualmente, dentro de una escala asignada y el puesto determinado.

Artículo. 3.- Objeto. - La norma tiene por objeto establecer los instrumentos y mecanismos de carácter técnico, operativo y financiero, que permitan a la Unidad de Talento Humano en coordinación con la Dirección de Gestión Financiera, analizar, valorar, clasificar y estructurar la escala remunerativa del GADIPCS.

CAPÍTULO II

ESCALA REMUNERATIVA DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS Y TRABAJADORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL

Artículo. 4.- Escala de remuneraciones. - Las remuneraciones de las y los servidores municipales, y de las y los trabajadores municipales del GADIPCS, se sujetarán a su real capacidad económica y no excederán los techos y pisos para cada puesto o grupo ocupacional establecidos por el Ministerio del Trabajo, en ningún caso el piso será inferior a un salario básico unificado del trabajador privado en general.

La escala de remuneraciones del GADIPCS, para puestos de directivos y para la carrera pública, incluye doce (12) niveles en 14 grupos ocupacionales, subgrupos o categorías genéricas y puestos personales similares o específicos:

1. **Grupo Ocupacional Ejecutivo.** - Con dos (2) niveles con categorías específicas (elección popular);
2. **Grupo Ocupacional Directivo.** - Con un (1) nivel, con título de tercer nivel o cuarto nivel -con contrato de libre nombramiento y remoción;
3. **Grupo Ocupacional Profesional.** - Con título de tercer nivel, con cuatro (4) niveles o categorías genéricas y cuantas categorías específicas sean necesarias; en este grupo ocupacional en el Servidor Público 5, se considera la especialidad profesional para reconocer puestos específicos con categoría o nivel de jefatura, con contrato de libre nombramiento y remoción; y,
4. **Grupo Ocupacional No Profesional.** - Sin título de tercer nivel o con título de tercer nivel, con siete (7) niveles.

Todos los Servidores Públicos de la Administración de la Municipalidad y sus organismos ostentarán una categoría genérica y una categoría personal o específica, aun cuando su vinculación sea por la modalidad de contrato de servicios ocasionales.

La carrera civil y profesional garantiza al servidor público vinculación permanente en el puesto de trabajo, con las excepciones de movilidad señaladas en la LOSEP.

Con la escala de remuneraciones se garantiza el equilibrio interno mediante la comparación sistemática del valor relativo de los puestos de trabajo para agruparlos en los grupos ocupacionales en orden gradual, con base a factores, y determinación valorativa por el método de puntos.

Artículo. 5.- Establecer los Roles de puestos. - Los roles, atribuciones y responsabilidades se reflejarán en los puestos de trabajo que integren cada unidad o proceso organizacional, considerando los siguientes niveles:

NIVEL	ROL
NO PROFESIONALES	Servicio
	Administrativo
	Técnico
	Ejecución de procesos de apoyo
PROFESIONALES	Ejecución de procesos
	Ejecución y supervisión de procesos
	Ejecución y coordinación de procesos

Artículo. 6.- Establecer los Niveles Estructurales y Grupos Ocupacionales. - Cada nivel estructural y grupo ocupacional estará conformado por un conjunto de puestos específicos con similar valoración, independientemente de los procesos institucionales en los que actúan. Los niveles estructurales y grupos ocupacionales se encuentran establecidos en el Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos del GADIPCS, dictado mediante RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No.- 0 64- GADIPCS- 2023, organizados de la siguiente manera:

NIVEL	GRUPO OCUPACIONAL
NO PROFESIONAL	Servidor Público de Servicios 1
	Servidor Público de Servicios 2
	Servidor Público de Apoyo 1
	Servidor Público de Apoyo 2
	Servidor Público de Apoyo 3
	Servidor Público de Apoyo 4
	Servidor Público 1
PROFESIONAL	Servidor Público 2
	Servidor Público 3
	Servidor Público 4
	Servidor Público 5
DIRECTIVO 2	Director Técnico de área
EJECUTIVO	Legislativo/Ejecutivo
EJECUTIVO	Ejecutivo

Artículo. 7.- Establecer la escala de las remuneraciones mensuales unificadas de los servidores municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, amparados en los Acuerdos Ministeriales Nos. MDT- 2015-0060, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 469 de 30 de marzo de 2015, con los que se expidió las escalas de techos y pisos de las remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores públicos, en concordancia con el Art. 247 del Reglamento General de la LOSEP, y, al Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos del GADIPCS, dictado mediante RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No.- 064- GADIPCS- 2023; sin que excedan los techos y pisos de las remuneraciones emitidas por el Ministerio del Trabajo, bajo la condición de disponibilidad económica, del GADIPCS para cada grupo ocupacional, por lo expuesto se establece lo siguiente:

NIVEL	DENOMINACIÓN DEL PUESTO	GRUPO OCUPACIONAL	GRADO	REMUNERACIÓN
NO PROFESIONAL	OFICINISTA	Servidor Público de Servicios 1	1	\$ 450,00
	AUXILIAR DE CONTABILIDAD	Servidor Público de Servicios 2	2	\$ 543,00
	ASISTENTE ADMINISTRATIVO (BODEGA)	Servidor Público de Apoyo 1	3	\$ 585,00
	ASISTENTE SECRETARÍA GENERAL GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO	Servidor Público de Apoyo 2	4	\$ 622,00
	TÉCNICO/A ASISTENTE RECAUDADOR/A	Servidor Público de Apoyo 3	5	\$ 675,00
	TÉCNICO/A INSTRUCTOR DE APOYO DE CONTROL MUNICIPAL	Servidor Público de Apoyo 4	6	\$ 733,00
	MIEMBRO DE LA JUNTA CANTONAL DE PROTECCIÓN DE DERECHOS	Servidor Público 1	7	\$ 817,00
	MIEMBRO DE LA JUNTA CANTONAL DE PROTECCIÓN DE DERECHOS			\$817,00
	MIEMBRO DE LA JUNTA CANTONAL DE PROTECCIÓN DE DERECHOS			\$817,00
	SECRETERIO/A EJECUTIVO DEL CONSEJO CANTONAL DE PROTECCIÓN DE DERECHOS			\$817,00
PROFESIONAL	ANALISTA DE RENTAS	Servidor Público 2	8	\$ 901,00
	ANALISTA DE DIGITACIÓN, CERTIFICACIÓN Y ARCHIVO			\$ 901,00
	ANALISTA DE PROYECTOS			\$ 901,00
	ANALISTA DE SALUD Y SEGURIDAD OCUPACIONAL	Servidor Público 3	9	\$ 986,00
	ANALISTA MAQUINARIA, EQUIPO Y ADMINISTRACIÓN DE			\$ 986,00

	VEHÍCULOS (L.P)			
	ANALISTA DE PRESUPUESTO			\$ 986,00
	ANALISTA DE TIC	Servidor Público 4	10	\$ 1.086,00
	ANALISTA DE COMUNICACIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS			\$ 1.086,00
	SECRETARIA/O DEL CONCEJO MUNICIPAL	Servidor Público 5	11	\$ 1.212,00
	JEFE/A DE COMUNICACIÓN SOCIAL Y RELACIONES PÚBLICAS			\$ 1.212,00
	TESORERA/O			\$ 1.212,00
	CONTADOR/A GENERAL			\$ 1.212,00
	JEFA/E DE TALENTO HUMANO			\$ 1.212,00
	JEFE/A DE COMPRAS PÚBLICAS			\$ 1.212,00
	JEFA/E DE JUZGAMIENTO DE INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS			\$ 1.212,00
	JEFA/E DE DESARROLLO Y CONTROL TERRITORIAL			\$ 1.212,00
	JEFA/E DE MOVILIDAD			\$ 1.212,00
	JEFA/E DE PROYECTOS			\$ 1.212,00
	JEFA/E DE AVALÚOS Y CATASTROS			\$ 1.212,00
	JEFA/E DE PATRIMONIO, CULTURA Y TURISMO			\$ 1.212,00
	JEFA/E DE SANEAMIENTO AMBIENTAL Y OBRA CIVIL			\$ 1.212,00
	FISCALIZADOR/A	\$ 1.212,00		
	JEFE/A DE MEDIO AMBIENTE Y RIESGOS	\$ 1.212,00		
	REGISTRADOR/A DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL	\$ 1.212,00		
DIRECTIVO 2	PROCURADOR SÍNDICO, DIRECTORES/AS DE GESTIÓN	Director Técnico de área	NGS-1	\$ 2.034,00
EJECUTIVO	Concejales	LEGISLATIVO/ EJECUTIVO	NGS-2.1	\$ 1.400,00
EJECUTIVO	Alcalde o Alcaldesa	EJECUTIVO	NGS-2	\$ 2.800,00

Artículo. 8.- El nuevo personal que ingresará por necesidades institucionales, se sujetarán a los niveles y las remuneraciones establecidas en el Artículo 7 de la presente ordenanza.

Artículo. 9.- Los valores de las remuneraciones de los puestos de la carrera del servicio público ocupados con nombramiento permanente, se mantendrán mientras los servidores continúen como titulares de los mismos y esas remuneraciones hayan sido fijadas legalmente, hasta que el valor de la escala supere el valor que actualmente vienen percibiendo. Una vez que el puesto quede vacante por cumplimiento del periodo fijo o por cualquier otra causal y sea ocupado por la misma o diferente persona, la remuneración mensual unificada del mismo se ajustará al valor previsto en la presente escala.

CAPÍTULO III DE LOS TRABAJADORES DEL GADIPCS

Artículo. 10.- La fijación de las remuneraciones de los trabajadoras y trabajadores del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, se lo hará conforme lo establecido en el acuerdo Ministerial Nro. MDT-2015-0054, mediante el cual el Ministerio de Trabajo establece los techos de negociación para la suscripción de contrato de trabajo, contratos individuales de trabajo y actas transaccionales, para las trabajadoras y trabajadores sujetos al ámbito del Código de Trabajo, estableciendo para la presente ordenanza la siguiente valoración:

NIVEL	DENOMINACIÓN DEL PUESTO	NIVEL	REMUNERACIÓN
1	Auxiliar de Servicios	1	\$ 531,00
	Peón / Jornalero	1	\$ 531,00
	Ayudante	1	\$ 531,00
2	Albañil	2	\$ 562,00
3	Chofer vehículos livianos	3	\$ 579,00
	Agente de Control Municipal	3	\$ 579,00
4	Chofer vehículo pesado	4	\$ 597,00
5	Operador de Maquinaria o equipo caminero	5	\$ 708,00
6	Inspector	6	\$ 743,00

Artículo. 11.- Los servidores públicos municipales con nombramiento permanente, que por aplicación de la presente ordenanza se encuentren ocupando puestos de nivel profesional y no cumplan con el perfil requerido para el puesto, no podrán acceder a la escala establecida en la presente norma; cuando el servidor mediante procesos de formación y capacitación cumplan con el perfil requerido se ajustará al valor de remuneración mensual unificada previsto en la presente escala.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - La ORDENANZA SUSTITUTIVA que establece **LA ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS POR GRADOS Y NIVELES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL**, se actualizarán en función de lo que resuelva o establezca el Ministerio de Trabajo; excepto para Alcalde y Concejales, cuya escala será actualizada por Resolución de Concejo Municipal; en ambos casos se observara la existencia de disponibilidad presupuestaria y económica del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal.

SEGUNDA. - La presente ORDENANZA, rige a las y los servidores públicos bajo el régimen de la LOSEP, del Registro de la Propiedad y Mercantil, Junta Cantonal de Protección de Derechos, el Consejo Cantonal de Protección de Derechos, y para los trabajadores municipales bajo régimen laboral de Código de Trabajo.

TERCERA. - Como resultado de la vigencia de la LOSEP, sus reformas y su Reglamento; el COOTAD y sus reformas; y, el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos, que incrementa las competencias, funciones y facultades de los GAD Municipales y que implica cambio en la naturaleza de los puestos de trabajo; la U.T.H procederá según dispone la LOSEP, el Reglamento General de la LOSEP y la Ordenanza con la determinación de la escala de remuneraciones y la clasificación de puestos en los grupos ocupacionales según corresponda en la serie funcional, y se aplicará el Manual de descripción, valoración y clasificación de puestos respectivo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA. - Los derechos económicos y administrativos por la clasificación de puestos no tendrán carácter retroactivo en ningún caso y corresponderán con las bandas remunerativas determinadas en el Artículo 7 y 10 de conformidad al régimen laboral de la presente ordenanza y se sujetarán a la disponibilidad presupuestaria del GADIPCS pudiendo ser un mecanismo la gradualidad.

SEGUNDA.- Las remuneraciones del personal de carrera se mantendrá conforme al distributivo de sueldos actual, pudiendo modificarse únicamente a través de un proceso de ascenso previo concurso de méritos y oposición, de conformidad a lo previsto en la Ley Orgánica de Servicio Público; o, por la emisión de una nueva reclasificación de puestos, en estricta observación a la escala remunerativa dispuesta por el ente rector Ministerio del Trabajo, cumpliendo los parámetros legales del artículo 28, del Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos del GADIPCS.

TERCERA. - La remuneración mensual unificada del personal que está bajo el régimen del Código del Trabajo, se regirá por el ACUERDO No. MDT-2015-0054, del Suplemento del Registro Oficial No. 491, 30 de abril 2015, Última Reforma: Registro Oficial 609, 03-I-2022, que el Ministerio del Trabajo emitió, regulando los techos de negociación para la suscripción de contratos colectivos de trabajo, contratos individuales de trabajo y actas transaccionales.

CUARTA. - Los derechos adquiridos de los trabajadores y empleados del GADIPCS, cuya relación laboral se encuentre determinada por la figura de nombramientos permanentes y contratos indefinidos, serán respetados en todos sus ámbitos y formas, conforme lo establece la Constitución y demás leyes pertinentes.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

ÚNICA. - Deróguese LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS POR GRADOS Y NIVELES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL, sancionada con fecha 29 de Octubre del 2021; y, todas las ordenanza o resoluciones contrarias a esta resolución que establece la ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS POR GRADOS Y NIVELES DEL GADIPCS.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA. - Desarrollo reglamentario. - La presente Ordenanza se dicta en desarrollo de la Ley Orgánica de Servicio Público (LOSEP), de 06 de octubre de 2010 y sus reformas, su Reglamento, el COOTAD y sus reformas, y a los efectos de lo previsto en la Disposición Décima Transitoria del Reglamento General de la LOSEP; además, a lo que resulte del desarrollo reglamentario en dicha materia.

SEGUNDA. - Todo lo que no estuviere contemplado en la presente Ordenanza, se estará a lo previsto en la LOSEP su reglamento general y demás normas e instrumentos técnicos expedidos por el ente rector.

TERCERA. - Entrada en vigencia. - La presente Ordenanza en la totalidad entrará en vigencia a partir del 1 de febrero del 2024, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, a los veinte y seis días del mes de Diciembre 2023.



Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro
ALCALDE DEL CANTÓN SUSCAL



Abg. Jony Urgilés Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-

El suscrito Secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal - GADIPCS, **CERTIFICA** que; **“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECELA ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS POR GRADOS Y NIVELES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL”**, fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del cantón Suscal, en dos sesiones ordinarias de fecha 19 y 26 de diciembre del 2023, en primer y segundo debate respectivamente; fecha esta última en la que se aprobó definitivamente su texto.

Suscal, martes 26 de diciembre del 2023.



Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADIPCS.

Suscal a los veinte y seis días del mes de diciembre del 2023; a las 16H00 pm, **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, ante el Señor Alcalde, para su sanción y promulgación.



Abg. Jony Urgilés Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADIPCS.

ALCALDÍA DEL GADIPCS.- VISTOS: Suscal a los veinte y siete días del mes de diciembre del 2023; a las 10H00 am **VISTOS:** De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta ordenanza se ha emitido de acuerdo a la Constitución y Leyes de la Republica **SANCIONO** la presente ordenanza Ejecútese y Publíquese.- hágase saber.-



Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro
ALCALDE DEL CANTÓN SUSCAL

El suscrito Secretario del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, GADIPCS, **CERTIFICA** que; **"LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE LA ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS POR GRADOS Y NIVELES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL"**, fue sancionado por parte del señor Alcalde del cantón Suscal a los veinte y siete días del mes de diciembre del 2023: a las 10H00 am.



Firmado electrónicamente por:
JONY ISMAEL URGILES
HEREDIA

Abg. Jony Urgilés Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADIPCS



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

JV/AM

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.