

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

004/2023 Cantón Arenillas: 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 Azogues: Que regula el plano de valor del suelo urbano y rural y los valores de rubros de edificaciones y las tarifas que regirán en la determinación del impuesto predial urbano y rural para el bienio 2024 - 2025 .....	32
05-2023 Cantón Puerto Quito: Que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2024 -2025 .....	59
- Cantón Yantzaza: Que expide la segunda reforma a la Ordenanza que establece las normas técnicas del Sistema Integrado de Administración Autónoma del Talento Humano y Escalas Remunerativas de Los Servidores Públicos .....	91



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ARENILLAS



**Ordenanza N°. 004/2023**

## CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ARENILLAS

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo", los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que registrarán para el **bienio 2024-2025**.

### **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ARENILLAS**

#### **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 Art. 84 de la CRE establece que: *"La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades"*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- 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 *ibídem* 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 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las*

*leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.* En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. **La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;**

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

**Que,** el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano;* 2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda;* 3. *Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

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

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

**Que**, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*

- 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 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. 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**, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones*;
- Que**, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial*. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

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

**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 Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

**Que**, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de*

*normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*

**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 prediales 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 Arenillas.**

**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.** - 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 la propiedad inmueble;
- 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 CODIFICACIÓN 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 del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada 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 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 parroquias (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, tres (3) 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 formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y 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 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 propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. 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 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 Arenillas.

**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 el Director Financiero 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, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará 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 del impuesto 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. Impuesto 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 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, territorio urbano;
- 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. <sup>2</sup>

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN**  
**CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**  
**Año 2023**

SECTOR HOMOG	COBERTURA DEFICIT	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	29.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	4.75	
SH 2	COBERTURA	99.00	99.00	97.46	30.43	73.84	72.51	55.33	77.29	<b>75.61</b>	51.00
	DEFICIT	1.00	1.00	2.54	69.57	26.16	27.49	44.67	22.71	24.39	
SH 3	COBERTURA	97.24	97.24	97.55	29.15	20.08	40.22	24.19	23.23	<b>53.61</b>	73.00
	DEFICIT	2.76	2.76	2.45	70.85	79.92	59.78	75.81	76.77	46.39	
SH 4	COBERTURA	93.10	93.08	85.32	22.14	6.07	13.44	8.26	8.46	<b>41.23</b>	61.00
	DEFICIT	6.90	6.92	14.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	58.77	
SH 5	COBERTURA	67.27	67.27	66.20	23.63	7.17	8.50	11.00	11.17	<b>32.78</b>	24.00
	DEFICIT	32.73	32.73	33.80	76.37	92.83	91.50	89.00	88.83	67.23	
SH 6	COBERTURA	28.72	28.72	62.15	24.14	10.83	10.00	12.41	12.48	<b>23.68</b>	29.00
	DEFICIT	71.28	71.28	37.85	75.86	89.17	90.00	87.59	87.52	76.32	
SH 7	COBERTURA	10.59	11.63	21.49	19.40	2.53	2.02	2.53	3.58	<b>9.22</b>	95.00
	DEFICIT	89.41	88.37	78.51	80.60	97.47	97.98	97.47	96.42	90.78	
CIUDAD	COBERTURA	<b>70.72</b>	<b>70.99</b>	<b>75.54</b>	<b>33.36</b>	<b>31.00</b>	<b>33.86</b>	<b>30.01</b>	<b>33.24</b>	<b>47.34</b>	362.00
	DEFICIT	<b>29.28</b>	<b>29.01</b>	<b>24.46</b>	<b>66.64</b>	<b>69.00</b>	<b>66.14</b>	<b>69.99</b>	<b>66.76</b>	<b>52.66</b>	

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: <sup>2</sup>

**VALOR M<sup>2</sup>. DE TERRENO CATASTRO AÑO 2023.  
ÁREA URBANA DE ARENILLAS**

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	INF.	VALOR M <sup>2</sup>	Mz
1					
	9,52	80	8,58	72	17
2					
	8,55	50	7,63	45	20
3					
	7,53	40	6,2	33	46
4					
	6,1	32	4,85	26	50
5					
	4,62	25	3,24	18	54
6					
	3,14	17	1,91	10	44
7					
	1,62	10	1,07	7	43

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 m<sup>2</sup>, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

**CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES**

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.- FORMA	1.0 a 0.94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.93
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a 0.93
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	

3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGÍA ELÉCTRICA	1.0 a 0.88
3.2.- VÍAS ADOQUÍN HORMIGÓN ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a 0.88
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a 0.93

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:

<b>VI</b> = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO <b>Vsh</b> = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL <b>Fa</b> = FACTOR DE AFECTACIÓN <b>S</b> = SUPERFICIE DEL TERRENO
---

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<sup>1</sup>**

**FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO**

**1. CONSTANTE DE REPOSICION**  
INGRESE EL VALOR DE LA CONSTANTE

1 Piso:

Mas de 1 piso:

**Migración de Factores de Reposición**  
Estos son los factores del URBANO. ¿Desea que estos factores se copien a los factores del RURAL?, presione el botón

Este proceso es irreversible, asegurese de seleccionar la opción más adecuada

**2. ESTRUCTURA**  
Vigas y Cadenas

Descripción	Valor
No tiene	0.0000
Hormigón Armad	0.7766
Hierro	0.6798
Madera Común	0.3902
Caña	0.1879
Madera Fina	0.6170

**3. ACABADOS**  
Revestimiento de Pisos

Descripción	Valor
No tiene	0.0000
Madera Común	0.2150
Caña	0.0755
Madera Fina	1.4230
Arena-Cemento	0.2220
Tierra	0.0000
Mármol	3.5524
Marmeton (Terra	1.7762
Marmolina	1.3375
Baldosa Cement	0.4542
Baldosa Cerámic	0.6458
Parquet	0.9439
Vinyl	0.4441
Duela	0.7612
Tablon / Gress	0.9439
Tabla	0.4441

**4. INSTALACIONES**  
Sanitarias

Descripción	Valor
No tiene	0.0000
Pozo Ciego	0.1120
Canalización Aguas	0.0963
Canalización Aguas	0.0963
Canalización Combi	0.2052

**5. OTRAS INVERSIONES**  
Sauna / Turco / Hidror

Descripción	Valor
2 Personas	0.0000
4 Personas	0.0000
6 Personas	0.0000
10 Personas	0.0000
*	

Grabar    Imprimir    Cerrar

opcion mas adecuada

**2. ESTRUCTURA**  
Vigas y Cadenas

Descripción	Valor
No tiene	0.0000
Hormigón Armad	0.7766
Hierro	0.6798
Madera Común	0.3902
Caña	0.1879
Madera Fina	0.6170

**3. ACABADOS**  
Revestimiento Interior

Descripción	Valor
No tiene	0.0000
Madera Común	1.3550
Caña	0.3795
Madera Fina	2.2799
Arena-Cemento	0.3344
Tierra	0.1911
Marmol	2.9950
Marmeton	2.1150
Marmolina	1.2350
Baldosa Cement	0.6675
Baldosa Cerámic	1.2240
Azulejo	1.3378
Grafiado	0.4577
Champiado	0.6340
Piedra o Ladrillo	5.2057

**4. INSTALACIONES**  
Baños

Descripción	Valor
No tiene	0.0000
Letrina	0.0478
Baño Común	0.0570
Medio Baño	0.1138
Un Baño	0.1493
Dos Baños	0.2986
Tres Baños	0.4479
Cuatro Baños	0.5972
+ de 4 Baños	0.8957

**5. OTRAS INVERSIONES**  
Ascensor

Descripción	Valor
2 Personas	0.0000
4 Personas	0.0000
6 Personas	0.0000
10 Personas	0.0000

**2. ESTRUCTURA**  
Entre Pisos

Descripción	Valor
No Tiene	0.0000
Hormigón Armad	0.4277
Hierro	0.3411
Madera Común	0.2726
Caña	0.0593
Madera Fina	0.4220
Madera y Ladrillo	0.1483
Bóveda de Ladrill	0.1483
Bóveda de Piedr	0.3707

**3. ACABADOS**  
Revestimiento Exterior

Descripción	Valor
No tiene	0.0000
Madera Fina	1.0558
Madera Común	0.6275
Arena-Cemento	0.2301
Tierra	0.2014
Marmol	2.3070
Marmeton	2.3070
Marmolina	2.3070
Baldosa Cement	0.2227
Baldosa Cerámic	0.4060
Grafiado	0.3106
Champiado	0.2086
Aluminio	2.5306
Piedra o Ladrillo	0.7072
Cemento Alisado	2.4170

**4. INSTALACIONES**  
Eléctricas

Descripción	Valor
No tiene	0.0000
Alambre Exterior	0.4443
Tubería Exterior	0.4772
Empotradas	0.5010

**5. OTRAS INVERSIONES**  
Escalera Eléctrica

Descripción	Valor
30 Peldaños	0.0000
50 Peldaños	0.0000

**2. ESTRUCTURA**  
Paredes

Descripción	Valor
No tiene	0.0000
Hormigón Armad	0.9314
Madera Común	0.9151
Caña	0.3751
Madera Fina	1.8237
Bloque	0.8664
Ladrillo	1.0314
Piedra	2.3441
Adobe	0.6564
Tapial	0.5626
Bahareque	0.5495
Fibro-Cemento	0.7011

**3. ACABADOS**  
Revestimiento Escalera

Descripción	Valor
No tiene	0.0000
Madera Común	0.0191
Caña	0.0150
Madera Fina	0.0700
Arena-Cemento	0.0056
Tierra	0.0046
Marmol	0.0826
Marmeton	0.0826
Marmolina	0.0826
Baldosa Cement	0.0114
Baldosa Cerámic	0.0623
Grafiado	0.3531
Champiado	0.3531
Piedra o Ladrillo	0.0609

**5. OTRAS INVERSIONES**  
Aire Acondicionado

Descripción	Valor
1-5 Salidas	0.0000
6-10 Salidas	0.0000
10 o más Salidas	0.0000

2. ESTRUCTURA			3. ACABADOS		
Escalera			Tumbados		
Descripción	Valor		Descripción	Valor	
No Tiene	0.0000		No tiene	0.0000	
Hormigón Armad	0.0445		Madera Común	0.4290	
Hormigón Ciclop	0.0851		Caña	0.1610	
Hormigón Simple	0.0239		Madera Fina	0.7132	
Hierro	0.0366		Arena-Cemento	0.2267	
Madera Común	0.0286		Tierra	0.1831	
Caña	0.0251		Grafiado	0.3998	
Madera Fina	0.0890		Champiado	0.2779	
Ladrillo	0.0175		Fibro Cemento	0.6630	
Piedra	0.0191		Fibra Sintética	0.8054	
*			Estuco	0.6722	

5. OTRAS INVERSIONES		
Sist. De Red / Seguridad		
Descripción	Valor	
Max. Seg.	0.0000	
Min. Seg.	0.0000	
*		

2. ESTRUCTURA			3. ACABADOS		
Cubierta			Cubierta		
Descripción	Valor		Descripción	Valor	
No Tiene	0.0000		No Tiene	0.0000	
Hormigón Armad	1.9661		Arena-Cemento	0.2458	
Hierro (Vigas Me	1.3433		Baldosa Cement	0.8553	
Estereoestructur	12.1803		Baldosa Cerámic	0.9648	
Madera Común	0.8279		Azulejo	0.6490	
Caña	0.2809		Fibro Cemento	0.8778	
Madera Fina	1.1664		Teja Común	0.8061	
*			Teja Vidriada	1.2640	
			Zinc	0.5056	
			Polietileno	0.8165	
			Domos / Traslúci	0.8165	
			Ruberoy	0.8165	
			Paja-Hojas	0.2177	
			Cady	0.1170	
			Tejuelo	0.4417	
			*		

5. OTRAS INVERSIONES		
Piscinas		
Descripción	Valor	
Temperada	0.0000	
Fría	0.0000	
*		

3. ACABADOS		
Puertas		
Descripción	Valor	
No tiene	0.0000	
Madera Común	0.5475	
Caña	0.0150	
Madera Fina	0.8292	
Aluminio	0.7539	
Enrollable	0.5862	
Hierro-Madera	0.0626	
Madera Malla	0.0300	
Tol Hierro	0.6945	

3. ACABADOS		
Ventanas		
Descripción	Valor	
No tiene	0.0000	
Hierro	0.6900	
Madera Común	0.2507	
Madera Fina	0.4007	
Aluminio	0.6438	
Enrollable	0.2370	
Hierro-Madera	1.0000	
Madera Malla	0.1404	
*		

5. OTRAS INVERSIONES		
Cerramientos		
Descripción	Valor	
Bloque	0.0000	
Adobe/Tapial	0.0000	
Malla	0.0000	
Piedra	0.0000	
Ladrillo	0.0000	
...		

5. OTRAS INVERSIONES		
Vías y Caminos		
Descripción	Valor	
Piedra	0.0000	
Asfalto	0.0000	
Adoquín	0.0000	
Lastre	0.0000	
Cemento	0.0000	
*		

The image shows three screenshots of a software interface for construction cost estimation. The first screenshot shows a dropdown menu for '3. ACABADOS' with 'Cubre Ventanas' selected, and a table with columns 'Descripción' and 'Valor'. The second screenshot shows a dropdown menu for '3. ACABADOS' with 'Closets' selected, and a table with columns 'Descripción' and 'Valor'. The third screenshot shows a dropdown menu for '5. OTRAS INVERSIONES' with 'Instalación Deportiva' selected, and a table with columns 'Descripción' and 'Valor'.

Descripción	Valor
No tiene	0.0000
Hierro	0.1761
Madera Común	0.3660
Caña	0.0000
Madera Fina	0.6594
Aluminio	0.4266
Enrollable	0.3431
Madera Malla	0.0210

Descripción	Valor
No tiene	0.0000
Madera Común	0.8507
Madera Fina	0.8597
Aluminio	0.7805
Tol Hierro	1.4675

Descripción	Valor
Asfalto	0.0000
Adoquín	0.0000
Ladrillo	0.0000
Cemento	0.0000
Césped	0.0000

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**, información que será identificada y relacionada con el valor 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 se relaciona 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 REPOSICIÓN<sup>2</sup> Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/ Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.8	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.8	0.79	0.7	0.8	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53-54	0.45	0.43	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
55-56	0.45	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.2	0.2
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.2	0.2
77-80	0.4	0.36	0.33	0.28	0.27	0.2	0.2
81-84	0.4	0.36	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
89	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2	0.2

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 REPOSICIÓN<sup>3</sup>  
AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN**

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.

**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 **UNO PUNTO CUARENTA Y CINCO POR MIL (1,45/1000)**.

**Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un/a propietario/a posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, 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. Impuesto 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:

- Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- 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 HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE ARENILLAS

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2

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 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	38000.00	33600.00	30000.00	23200.00	21600.00	16000.00	11200.00	6800.00
SH 4.1	3275.86	2896.55	2586.21	2000.00	1862.07	1379.31	965.52	586.21
SH 4.2	2456.90	2172.41	1939.66	1500.00	1396.55	1034.48	724.14	439.66
SH 5.2	1418.87	1267.92	1086.79	860.38	800.00	558.49	437.74	256.60

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 MODIFICACIÓN POR INDICADORES<sup>4</sup>**

<p><b>1.- GEOMÉTRICOS:</b>  <b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b>                  REGULAR                  IRREGULAR                  MUY IRREGULAR</p>	<p><b>COEFICIENTES</b>  <b>1.00 A 0.98</b></p>
<p><b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b>                  CAPITAL PROVINCIAL                  CABECERA CANTONAL                  CABECERA PARROQUIAL                  ASENTAMIENTO URBANOS</p>	<p><b>1.00 A 0.96</b></p>
<p><b>1.3. SUPERFICIE</b>                  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><b>2.26 A 0.65</b>                   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><b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>                  PLANA                  PENDIENTE LEVE                  PENDIENTE MEDIA                  PENDIENTE FUERTE</p>	<p><b>1.00 A 0.96</b></p>

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

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**

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

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

Donde:

**VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO

**Fa** = FACTOR DE AFECTACIÓN

**Vsh** = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

**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:

**Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x 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)<sup>5</sup>

**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 l tarifa

---

<sup>5</sup> **Nota.** Ver, los parámetros técnicos de valoración de edificaciones, la tabla de los factores de reposición (los mismos de la las edificaciones de la parte urbana).

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 de **UNO PUNTO CINCUENTA POR MIL (1,50/1000)**.

**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, prorrataando 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, aún 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.

**Art. 45.- VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 46.- DEROGATORIA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Arenillas, a los 08 días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres



Firmado electrónicamente por:  
EBER RIGOBERTO  
PONCE ROSERO

Dr. Eber Ponce Rosero

**ALCALDE CANTÓN ARENILLAS**



Firmado electrónicamente por:  
EGIDIO DANIEL CELI  
ESPINOZA

Ab. Egidio Celi Espinoza

**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ARENILLAS**

**CERTIFICA:**

**Que**, la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024 -2025, en el cantón Arenillas, provincia de El Oro, fue estudiada y aprobada en sesiones extraordinarias celebradas los días 07 y 08 de diciembre de 2023

**Arenillas, diciembre 11 de 2023**



Firmado electrónicamente por:  
EGIDIO DANIEL CELI  
ESPINOZA

Ab. Egidio Celi Espinoza

**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**Dr. Eber Ponce Rosero**, Alcalde del cantón Arenillas, en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declara sancionada la Ordenanza que antecede, en vista de haber observado los trámites legales correspondientes. - **PUBLÍQUESE.**

**Arenillas, diciembre 11 de 2023**



Firmado electrónicamente por:  
EBER RIGOBERTO  
PONCE ROSERO

Dr. Eber Ponce Rosero

**ALCALDE DEL CANTÓN ARENILLAS**

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LAS LAJAS**

**CERTIFICA:**

**Que**, el Señor Alcalde del cantón Arenillas, sancionó la ordenanza que antecede el día 11 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:  
EGIDIO DANIEL CELI  
ESPINOZA

Ab. Egidio Celi Espinoza

**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**Arenillas, diciembre 11 de 2023**

**EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE AZOGUES**

**C O N S I D E R A N D O:**

*Que, el COOTAD en el Art. 496., dispone que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.*

*Que, el COOTAD, a la administración municipal le compete: elaborar, administrar los catastros inmobiliarios y mantener el sistema de catastros de los predios ubicados en el cantón.*

*Que, es atribución de las municipalidades reglamentar y establecer por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.*

*Que, de acuerdo al Art. 495, el valor de la propiedad se fijará mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.*

*Que los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio*

*Que, el artículo 68 del Código Tributario faculta a las Municipalidades para establecer la determinación de la obligación tributaria*

*Por lo que, en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:*

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL Y LOS VALORES DE RUBROS DE EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRAN EN LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL DEL CANTÓN AZOGUES PARA EL BIENIO 2024-2025.**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**Art. 1.- OBJETO.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues, mediante esta Ordenanza, dicta normas jurídicas y técnicas para la determinación del plano de valor del suelo y la actualización de valor de los rubros que intervienen en una edificación para la determinación del avalúo de la propiedad urbana y rural del cantón Azogues, para el bienio 2024 – 2025.

**Art. 2.- AMBITO.-** Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados en el área urbana de la ciudad de Azogues y a los predios ubicados en las zonas urbanas y rurales de las parroquias, de conformidad a lo establecido en los Arts. 504 y 517 del COOTAD.

**Art. 3.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.-** Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastros, establecer el valor de las edificaciones y de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará al propietario por los medios por los cuales están disponibles para el conocimiento del público el valor del avalúo de cada predio.

## CAPITULO II

### VALOR DE LA PROPIEDAD

**Art. 4.- CATASTRO PREDIAL.-** Se entiende el catastro predial, como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados del cantón. Tal inventario constituye información que deberá ser sistematizada para la determinación del avalúo de la propiedad y su aplicación en el impuesto predial

**Art. 5.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Los predios urbanos y rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

#### 5.1.-) Valor de terrenos urbanos:

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

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología, accesibilidad a servicios básicos y municipales, vías y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes ó por sectores homogéneos.

Los valores base de los centros urbanos de las diferentes parroquias del cantón:

Plano del valor del suelo de Azogues:(Planos forman parte de la presente ordenanza)

**CUADRO: PLANO DEL VALOR DE AZOGUES URBANO**

SH	RANGO		VALOR 1	SH	RANGO		VALOR
1	2	3.95	20	20	7.61	7.65	175
2	4.0	4.45	25	21	7.7	7.85	180
3	4.5	4.95	30	22	7.86	7.95	190
4	5.0	5.5	40	23	8.0	8.2	200
5	5.55	5.7	50	24	8.21	8.25	210
6	5.75	5.95	60	25	8.3	8.5	220
7	6.0	6.2	70	26	8.55	8.75	240
8	6.25	6.45	75	27	8.8	8.85	250
9	6.5	6.55	80	28	8.86	9.05	275
10	6.6	6.65	90	29	9.06	9.1	300
11	6.66	6.7	95	30	9.15	9.35	325
12	6.75	6.85	100	31	9.4	9.49	345
13	6.86	6.9	110	32	9.5	9.55	400
14	6.95	7.05	120	33	9.6	9.65	450
15	7.1	7.15	130	34	9.7	9.75	500
16	7.2	7.25	140	35	9.8	9.84	550
17	7.3	7.4	150	36	9.85	9.89	650
18	7.45	7.55	160	37	9.9	9.5	700
19	7.56	7.6	170	38	9.94	10	750

*PLANO DEL VALOR DE LAS PARROQUIAS DE AZOGUES: ZONA URBANO*

COJITAMBO		GUAPAN		JAVIER LOYOLA		LUIS CORDERO	
SH	VALOR	SH	VALOR	SH	VALOR	SH	VALOR
1	66	1	77	1	130	1	77
2	55	2	66	2	12	2	66
3	44	3	60.5	3	90	3	55
4	38.5	4	55	4	80	4	49.5
5	33	5	49.5	5	70	5	44
6	27.5	6	44	6	60	6	38.5
7	22	7	38.5	7	50	7	33
8	16.5	8	33	8	45	8	27.5
9	13.2	9	22	9	40	9	22
		10	16.5	10	35	10	16.5
		11	11	11	30		
				12	25		

PINDILIG		RIVERA		SAN MIGUEL		TADAY	
SH	VALOR	SH	VALOR	SH	VALOR	SH	VALOR
1	47.25	1	31.5	1	55	1	42
2	36.75	2	26.25	2	44	2	36.75
3	31.5	3	21	3	38.5	3	31.5
4	26.25	4	18.9	4	33	4	26.25
5	21	5	15.75	5	27.5	5	21
6	15.75	6	12.6	6	22	6	15.75
7	10.5			7	16.5	7	12.6
				8	11		

**5.2.-) Valor de terrenos rurales**

*CALIDAD DEL SUELO\*JERARQUIZACION TERRITORIAL =SECTORES HOMOGENEOS*

- **Calidad de suelo:**

*La calidad del suelo se determina en base al Sistema de Clasificación Agrologica que considera clases o tipos de tierras, definida por: sus condiciones agronómicas, Topográficas, Climatológicas y usos de suelo*

- **Jerarquización territorial:**

*Está de acuerdo con el equipamiento de los diferentes sectores del área rural en cuanto tiene relación a la infraestructura existente como: infraestructura vial, energía eléctrica, abastecimiento de agua, red telefónica, alcantarillado, accesibilidad al riego.*

*Los valores sector de las diferentes parroquias del cantón (plano de valor):*

<b>RANGO</b>	<b>AZOGUES</b>	<b>COJITAMBO</b>	<b>GUAPAN</b>	<b>J. LOYOLA</b>	<b>L. CORDERO</b>	<b>PINDILIG</b>	<b>RIVERA</b>	<b>SANMIGUEL</b>	<b>TADAY</b>	
<b>SH</b>	<b>CLASE</b>	<b>VALOR</b>	<b>VALOR</b>	<b>VALOR</b>	<b>VALOR</b>	<b>VALOR</b>	<b>VALOR</b>	<b>VALOR</b>	<b>VALOR</b>	
1	VIII	7.2	4.5	4.5	5.4	4.5	3.6	3.6	4.5	3.6
2	VII	7.65	5.4	5.4	7.2	5.4	4.05	4.05	4.95	4.05
3	VII	8.1	7.2	6.3	9	6.3	4.5	4.5	5.4	4.5
4	VI	8.55	9	7.2	10.8	7.2	5.4	4.95	5.85	4.95
5	VI	9	9.9	9	12.6	8.1	6.3	5.4	6.3	5.4
6	Vo	10.4	11.3	10.4	15.9	9.4	7.5	6.6	7.5	6.6
7	V oV	10.9	11.8	10.7	16.6	9.8	7.8	6.8	7.8	6.8
8	V oC	11.4	12.3	11.0	17.2	10.2	8.1	7.1	8.1	7.1
9	V oVC	11.9	12.8	11.3	17.8	10.6	8.5	7.4	8.5	7.4
10	V 1	12.4	13.3	11.6	18.5	11.0	8.8	7.7	8.8	7.7
11	V 1V	12.8	13.8	11.9	19.1	11.4	9.1	7.9	9.1	7.9
12	V 1C	13.2	14.3	12.2	19.7	11.8	9.4	8.2	9.4	8.2
13	V 1VC	13.7	14.8	12.6	20.3	12.2	9.7	8.5	9.7	8.5
13	IV o	14.2	17.595	12.9	26.25	12.6	10.0	8.7	10.0	8.7
14	IV oV	14.9	18.17	13.5	27	13.1	10.4	9.0	10.4	9.0
15	IV oC	15.5	18.63	14.0	27.75	13.5	10.7	9.3	10.7	9.3
16	IV oVC	16.2	19.205	14.6	28.625	13.9	11.0	9.5	11.0	9.5
17	IV 1	16.9	19.78	17.48	29.375	14.3	11.3	9.8	11.3	9.8
18	IV 1V	17.6	20.355	18.17	30.125	14.7	11.6	10.1	11.6	10.1
19	IV 1C	18.2	20.93	18.86	31	15.1	11.9	10.4	11.9	10.4
20	IV 1VC	18.9	21.505	19.55	31.75	15.5	12.2	10.6	12.2	10.6
21	III o	23.52		20.24	32.5	18.285	13.23	10.9	12.6	10.9
22	III oV	24.36		20.815	33.25	18.745	13.545	11.2	12.9	11.2
23	III oC	25.08		21.505	34.125	19.205	13.86	11.4	13.2	11.4
24	III ovc	25.92		22.195	34.875	19.665	14.175	11.7	13.5	11.7
25	III 1	26.76		22.885		20.125		12.6	16.56	12.6
26	III 1V	27.6		23.575		20.585		12.81	16.92	12.81
27	III 1C	28.32		24.265		21.045		13.125	17.28	13.125
28	III 1VC	29.16		24.84		21.505		13.44	17.76	13.44
29	II o	30		25.53		21.965			18.12	
30	II oV	30.84		26.22		22.425			18.48	
31	II oC	31.56		26.91		22.885			18.84	
32	II ovc	32.4		27.6		23.345			19.2	
33	II 1	33.24							19.56	
34	II 1V	34.08							20.04	
35	II 1C	34.8							20.4	
36	II 1VC	35.64							20.76	

- *Se considerará un factor de comercialización en cada zona (factor de transacción)*
- *Para las urbanizaciones y proyectos de urbanización o lotizaciones, se hará un análisis de las obras constantes de dicho proyecto y el valor del terreno será en base al valor de eje correspondiente, tanto en el área urbana como en la rural, de*

igual manera se considerará para predios en trámites de compra y venta en sectores intervenidos por la municipalidad.

**5.3.-) Valor de edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método relación viga – mampostería, con una variación hasta el 50% 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 y número de pisos.

Cuadro de valores de los rubros:

<b>COLUMNAS</b>		<b>VALOR</b>	<b>PAREDES</b>		<b>VALOR</b>	<b>CUBIETA ACABADO</b>		<b>VALOR</b>
CAÑA	1	2.33	ADOBE	1	30.88	PAJA	1	1
MADERA	2	17.97	BAHAREQUE	2	28.10	ZINC	2	19.09
HIERRO	3	42.20	TAPIAL	3	36.61	TEJA COMUN	3	64.31
HO. ARMADO	4	39.65	LADRILLO -BLOQUE	4	30.22	TEJA VIDRIADA	4	99.26
TRABADO SOPORTANTE	5	19.59	MADERA	5	17.89	FIBRO CEMENTO	5	34.95
<b>VIGAS</b>		<b>VALOR</b>	PIEDRA	6	43.88	GALVALUM STYPANEL	6	23.80
CAÑA	1	1.06	PANEL FIBROCEMENTO	7	13.21	HO. ARMADO (MASILLADO)	7	20.02
MADERA	2	16.96	<b>ESTR- CUBIERTA</b>		<b>VALOR</b>	METAL ACUSTICO	8	89.05
HIERRO	3	39.65	CAÑA	1	13.52	<b>PUERTAS</b>		
HO. ARAMDO	4	16.26	MADERA RUSTICA	2	30.77	MADERA RUSTICA	1	9.61
<b>ENTREPISO</b>		<b>VALOR</b>	MADERA TRATADA	3	39.76	MADERA ACAB FINO	2	18.93
MADERA	1	31.78	METALICA	4	51.98	ALUMINIO	3	11.48
HIERRO	2	48.26	HO. ARMADO	5	32.03	HIERRO	4	7.41
HO. ARMADO	3	46.82				ENROLLABLE	5	8.38

<b>PISOS</b>			<b>VENTANAS</b>			<b>TUMBADOS</b>		
CEMENTO	1	18.81	HIERRO	1	9.27	CAÑA	1	1.42
BALDOSA / CERAMICOS	2	31.69	ALUMINIO	2	14.94	FIBRA MINERAL	2	22.66
1/2 DUELA	3	37.96	MADERA	3	6.59	AGLOMERADO CARTON	3	19.59
PARQUET	4	38.47				MADERA RUSTICA	4	23.59
DUELA TABLA	5	37.96	<b>ENLUCIDOS</b>			MADERA TRATADA	5	58.31
MARMETON	6	66.15	BARRO	1	29.07	1/2 DUELA	6	41.22
PORCELANATO	7	66.15	ARENA CEMENTO	2	23.73	ARENA CEMENTO	7	13.64
VINYL	8	22.88	ESTUCADO	3	50.74	ESTUCO	8	27.76
ALFOMBRA	9	38.19	CAL ARENA CEMENTO	4	23.73			
PISO FLOTANTE	10	43.63				<b>ESPECIALES</b>		
<b>ENERGIA ELEC</b>			<b>SANITARIA</b>			ASCENSOR	1	64.43
VISTA	1	28.36	VISTA	1	1.70	AIRE		
EMPOTRADA	2	68.05	EMPOTRADA	2	16.16	ACONDICIONADO	2	20.62
MIXTA	3	38.99	MIXTA	3	7.23	VENTILACION	3	20.62
			FOSA SEPTICA	4	4.85	CISTERNA	4	15.46
<b>BAÑOS</b>			LETRINA	5	2.47	TANQUE	5	5.15
NO TIENE	0	663.6				ALARMAS	6	5.15
TIENE	1	1327.3				GENERADOR ELECTRICO	7	30.93
	2	2654.5						

### CAPITULO III

#### DE LA APLICACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

**Art. 6.- Notificaciones a los contribuyentes.** - La Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del área urbana de la Ciudad de Azogues, de los ubicados dentro de los límites de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2024-2025, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

**Art. 7.- Aspectos tributarios:** Para el bienio 2024-2025, para determinar la cuantía del impuesto predial, se aplicará:

- Impuesto predial urbano: en base al Art. 504, el porcentaje de 0.305 por mil ; y,
- Impuesto predial rural: en base al Art. 517, el porcentaje de 0.525 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad, determinado en el COOTAD.

### CAPITULO IV

#### RECLAMOS, RECURSOS Y SANCIONES

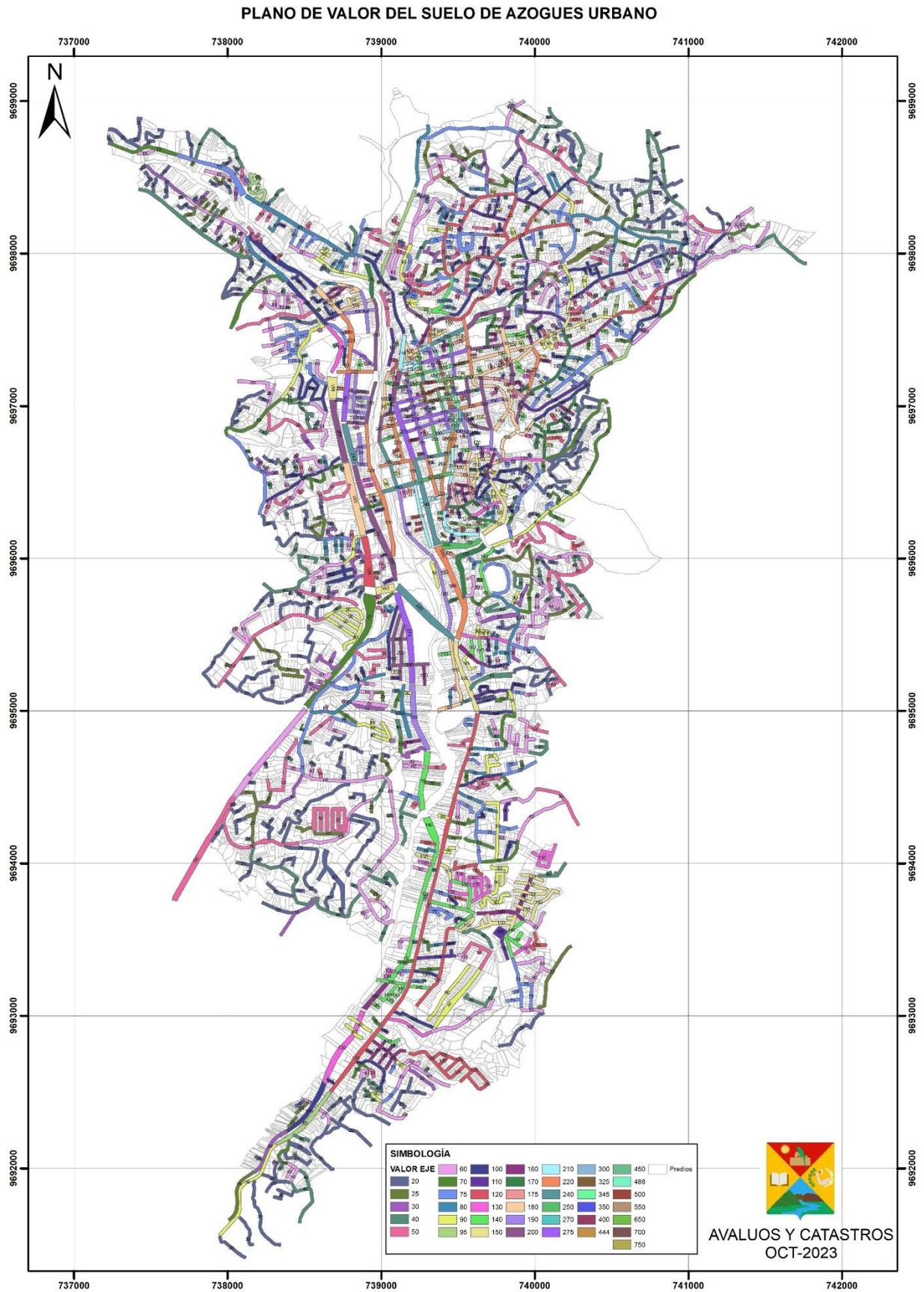
**Art. 8.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art.115 del Código Tributario y los Arts. 496 del COOTAD, ante la Dirección Financiera, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

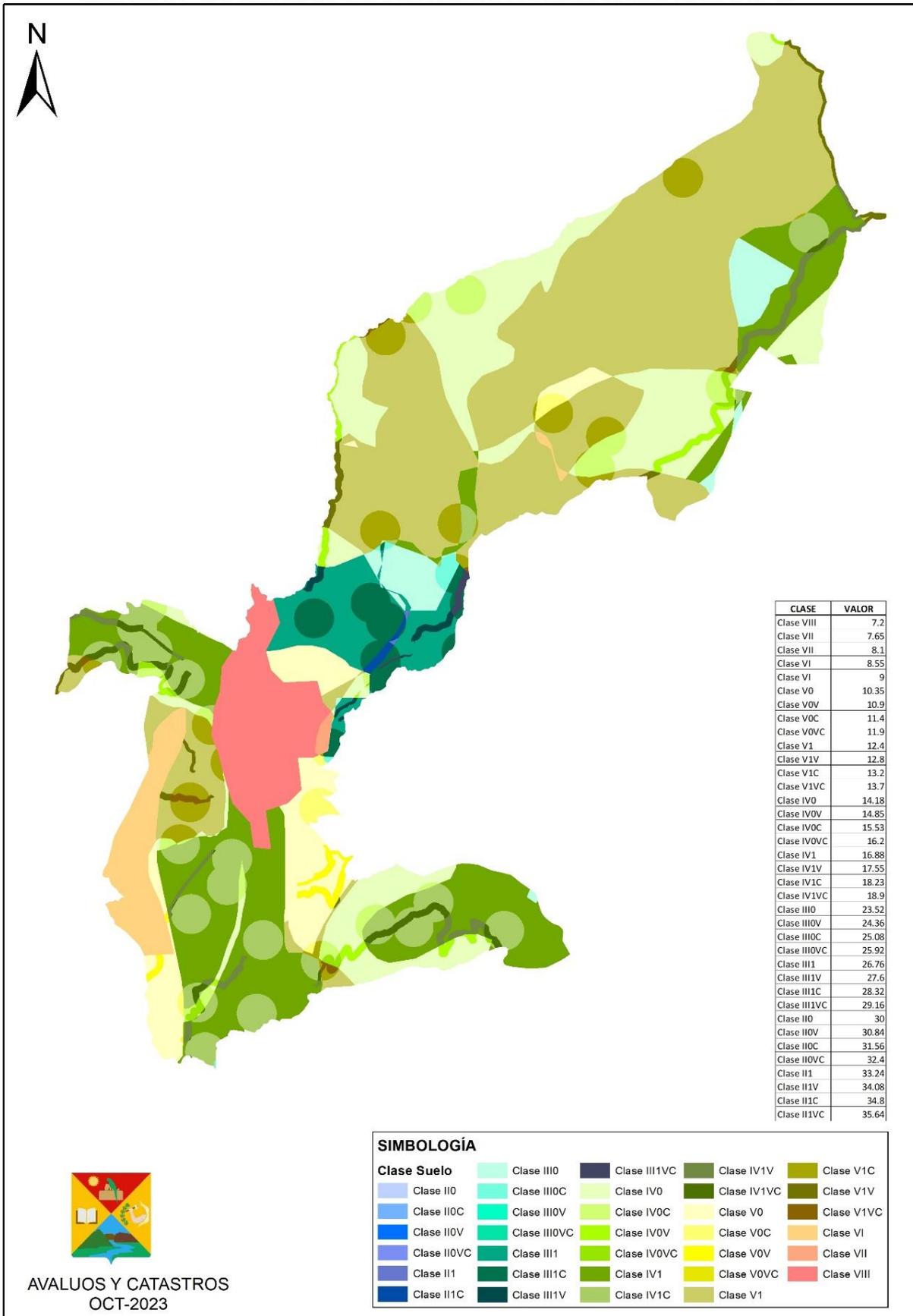
**Art. 9.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** *Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.*

*La presente Ordenanza entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.*

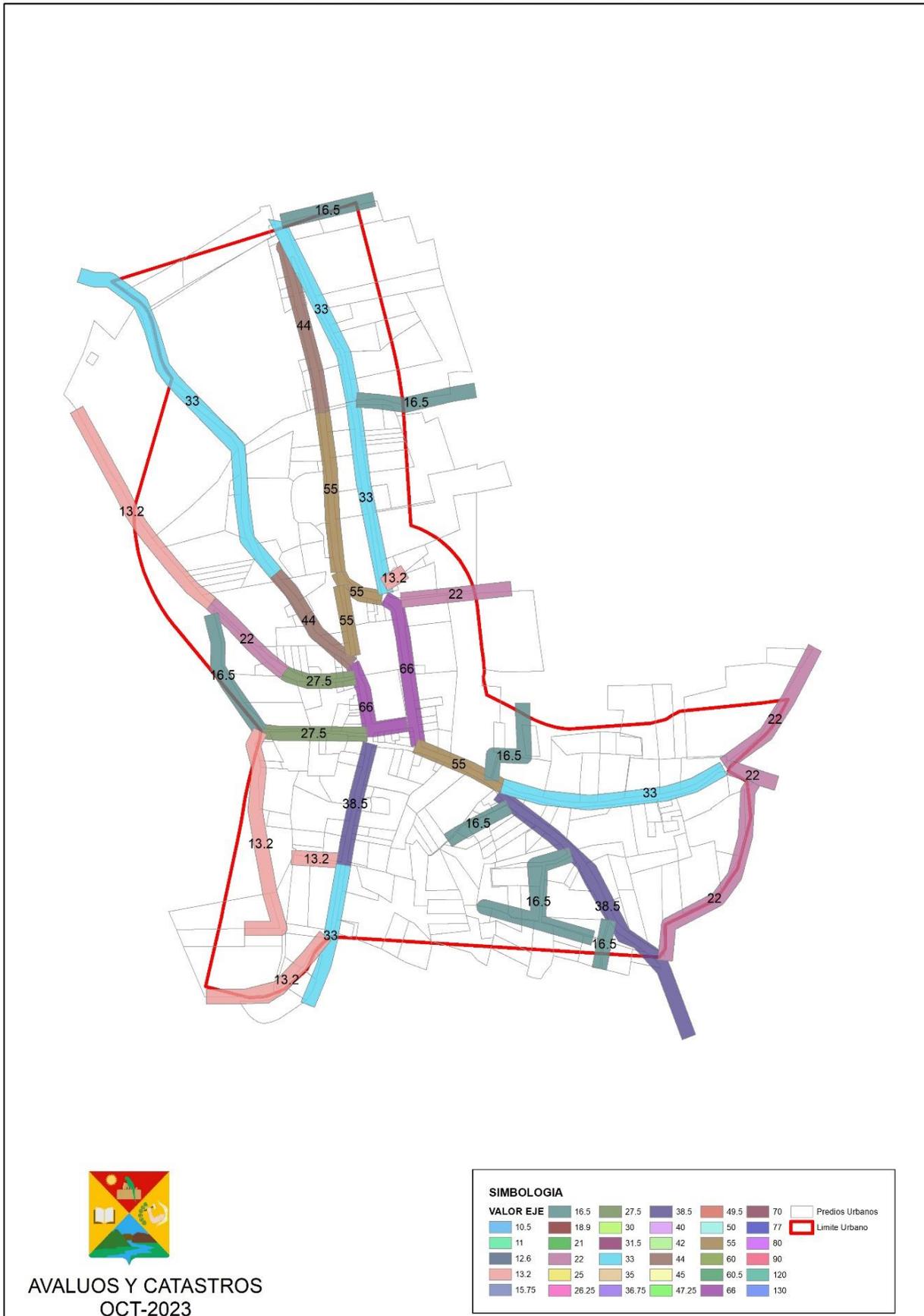
ANEXO



**MAPA DE VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA AZOGUES**

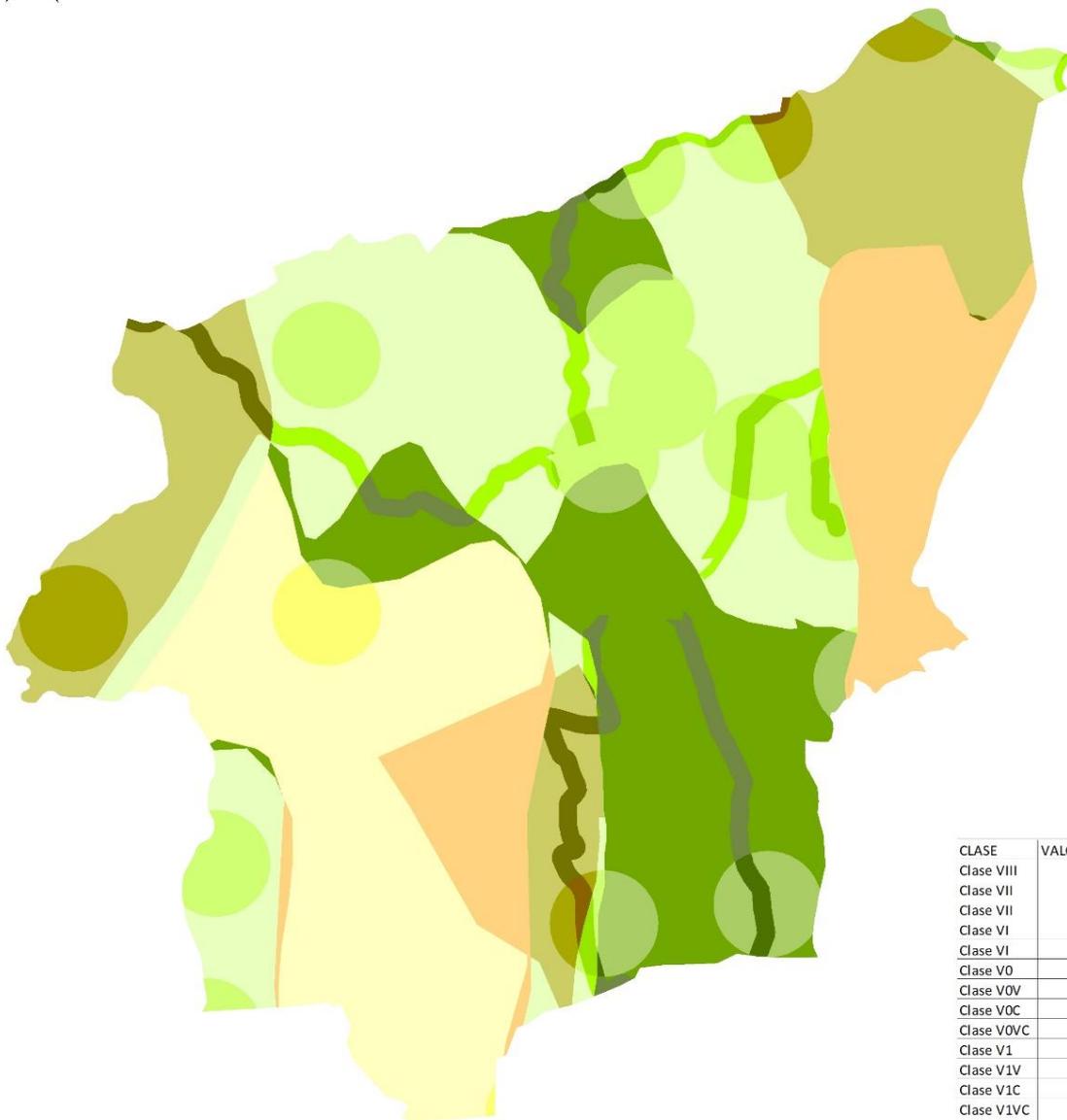


**PLANO DE VALOR DE SUELO URBANO PARROQUIA COJITAMBO**



**AVALUOS Y CATASTROS  
OCT-2023**

**MAPA DE VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA COJITAMBO**



CLASE	VALOR
Clase VIII	4.5
Clase VII	5.4
Clase VII	7.2
Clase VI	9
Clase VI	9.9
Clase V0	11.3
Clase V0V	11.8
Clase V0C	12.3
Clase V0VC	12.8
Clase V1	13.3
Clase V1V	13.8
Clase V1C	14.3
Clase V1VC	14.8
Clase IV0	17.59
Clase IV0V	18.17
Clase IV0C	18.63
Clase IV0VC	19.2
Clase IV1	19.78
Clase IV1V	20.35
Clase IV1C	20.93
Clase IV1VC	21.5

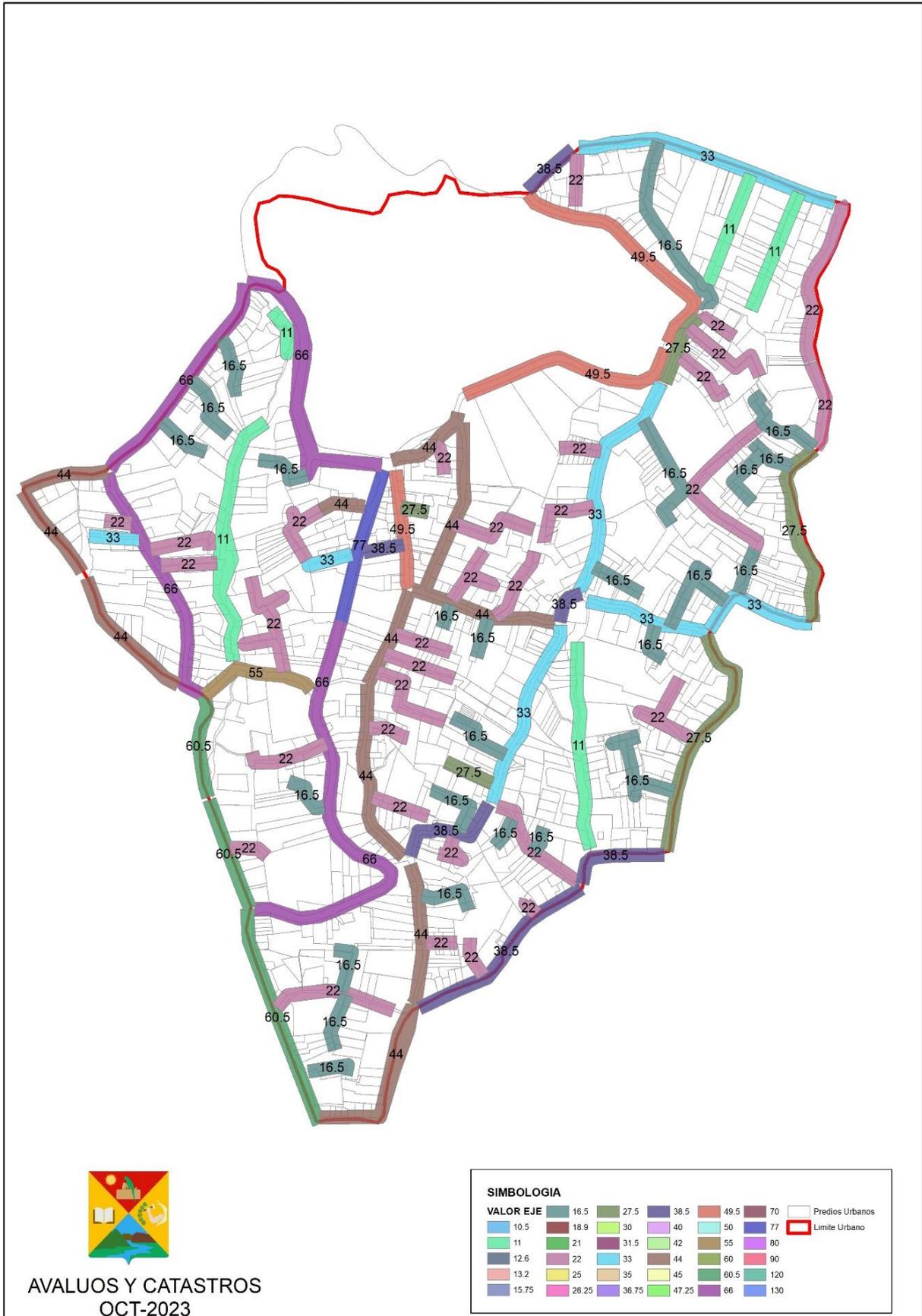


**AVALUOS Y CATASTROS**  
OCT-2023

**SIMBOLOGÍA**

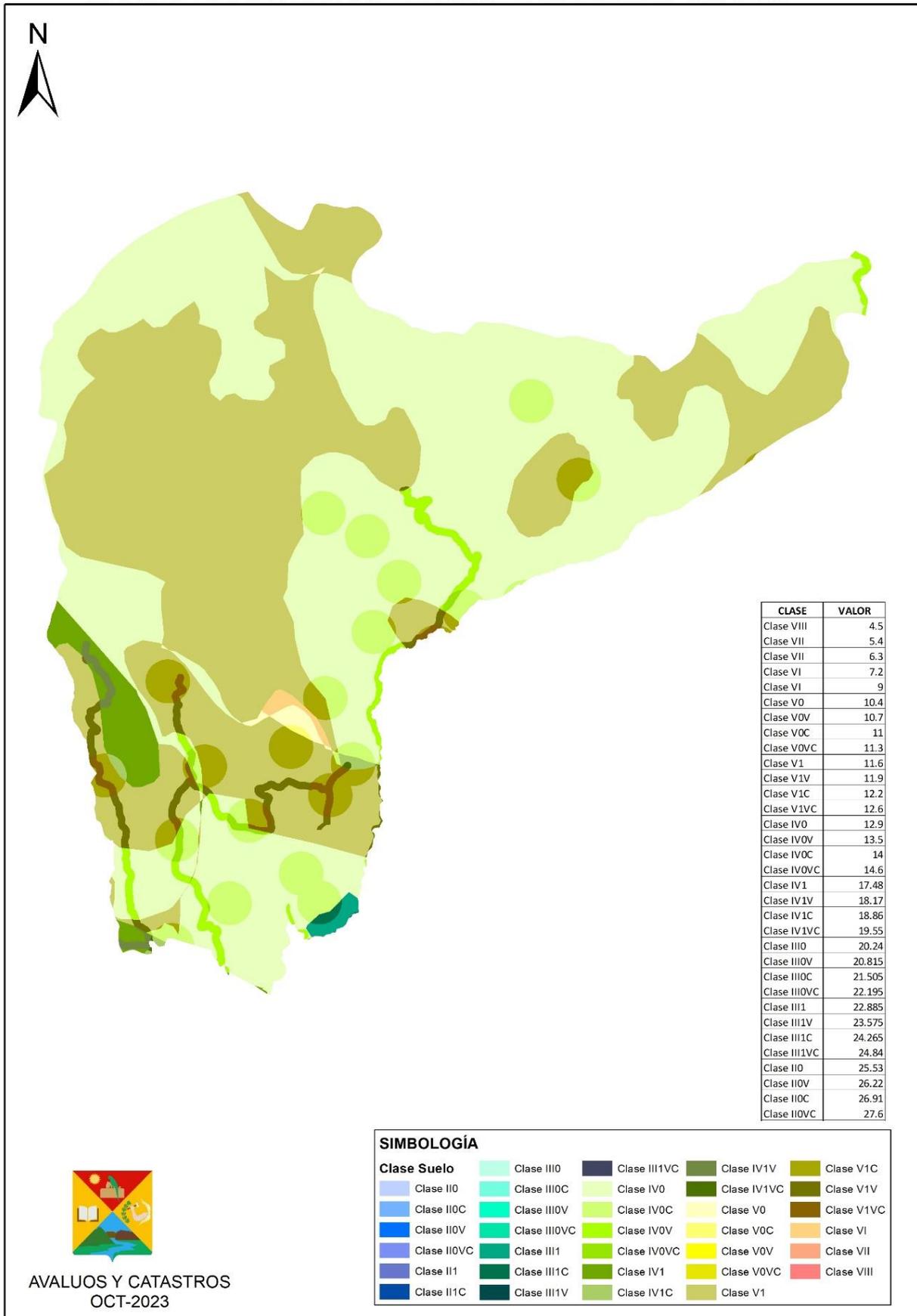
Clase Suelo	Clase III0	Clase III1VC	Clase IV1V	Clase V1C
Clase II0	Clase III0C	Clase IV0	Clase IV1VC	Clase V1V
Clase II0C	Clase III0V	Clase IV0C	Clase V0	Clase V1VC
Clase II0V	Clase III0VC	Clase IV0V	Clase V0C	Clase VI
Clase II0VC	Clase III1	Clase IV0VC	Clase V0V	Clase VII
Clase II1	Clase III1C	Clase IV1	Clase V0VC	Clase VIII
Clase II1C	Clase III1V	Clase IV1C	Clase V1	

**PLANO DE VALOR DE SUELO URBANO PARROQUIA GUAPÁN**

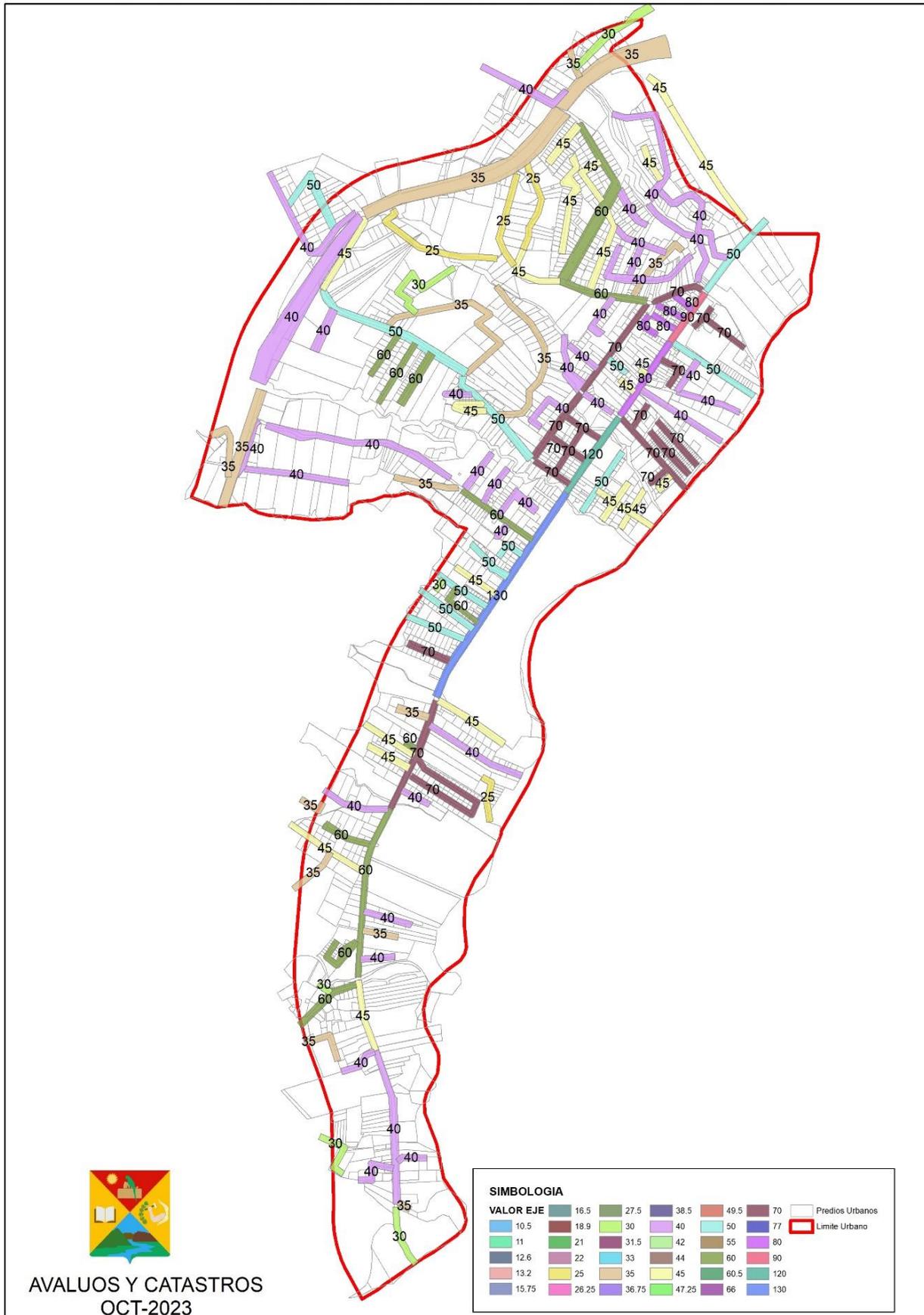


  
**AVALUOS Y CATASTROS**  
 OCT-2023

**MAPA DE VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA GUAPÁN**

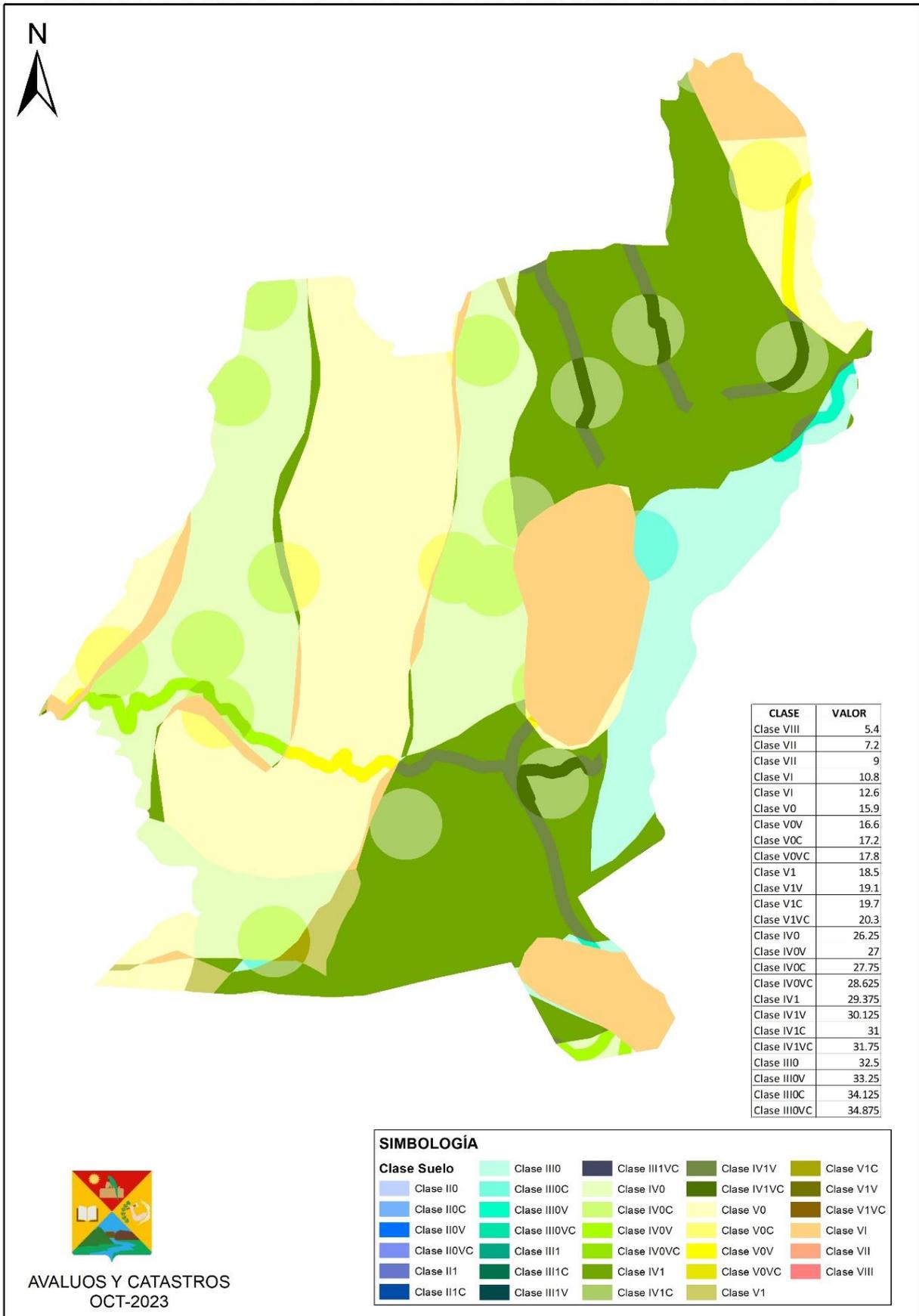


**PLANO DE VALOR DE SUELO URBANO PARROQUIA JAVIER LOYOLA**

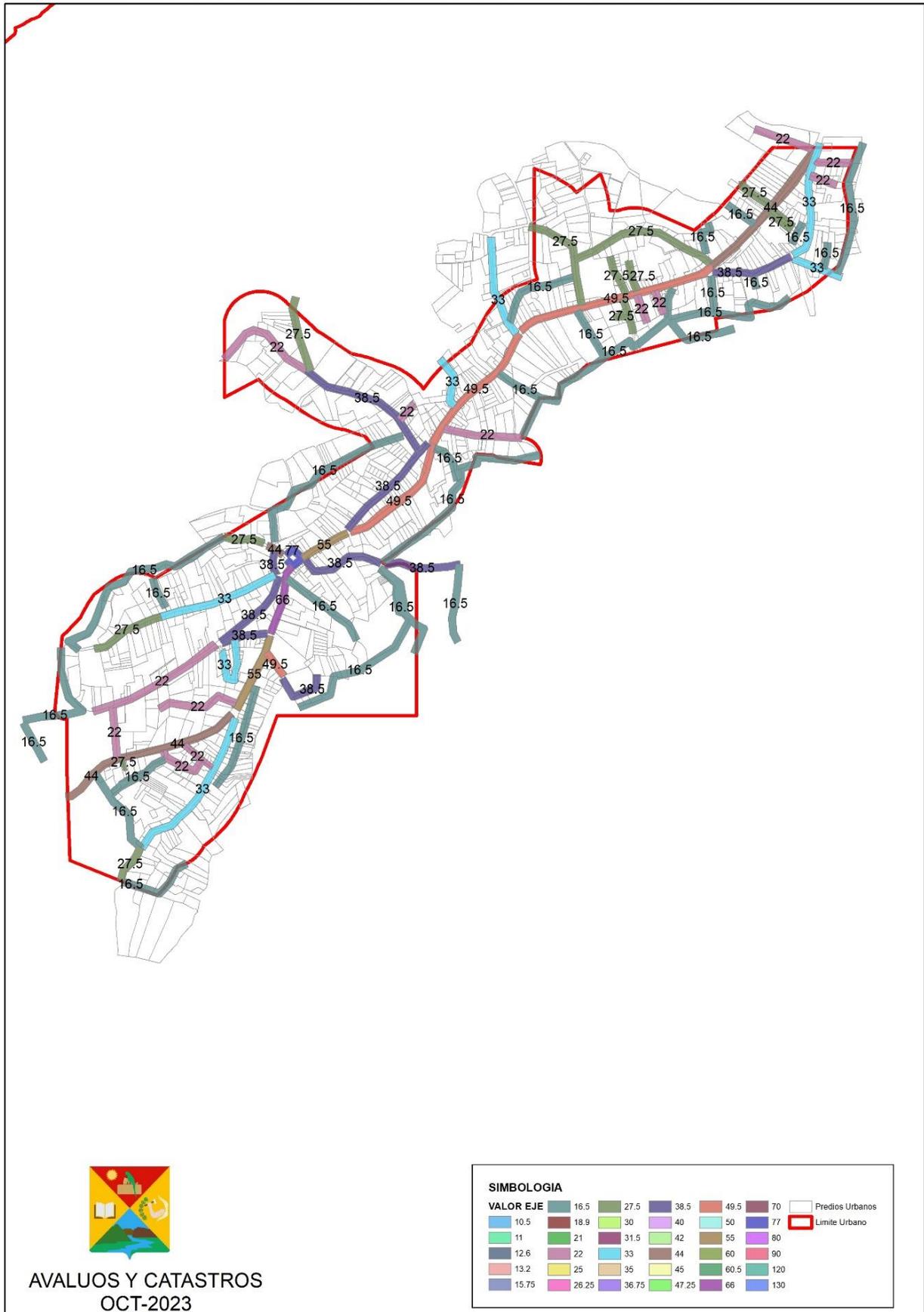


**AVALUOS Y CATASTROS  
OCT-2023**

**MAPA DE VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA JAVIER LOYOLA**

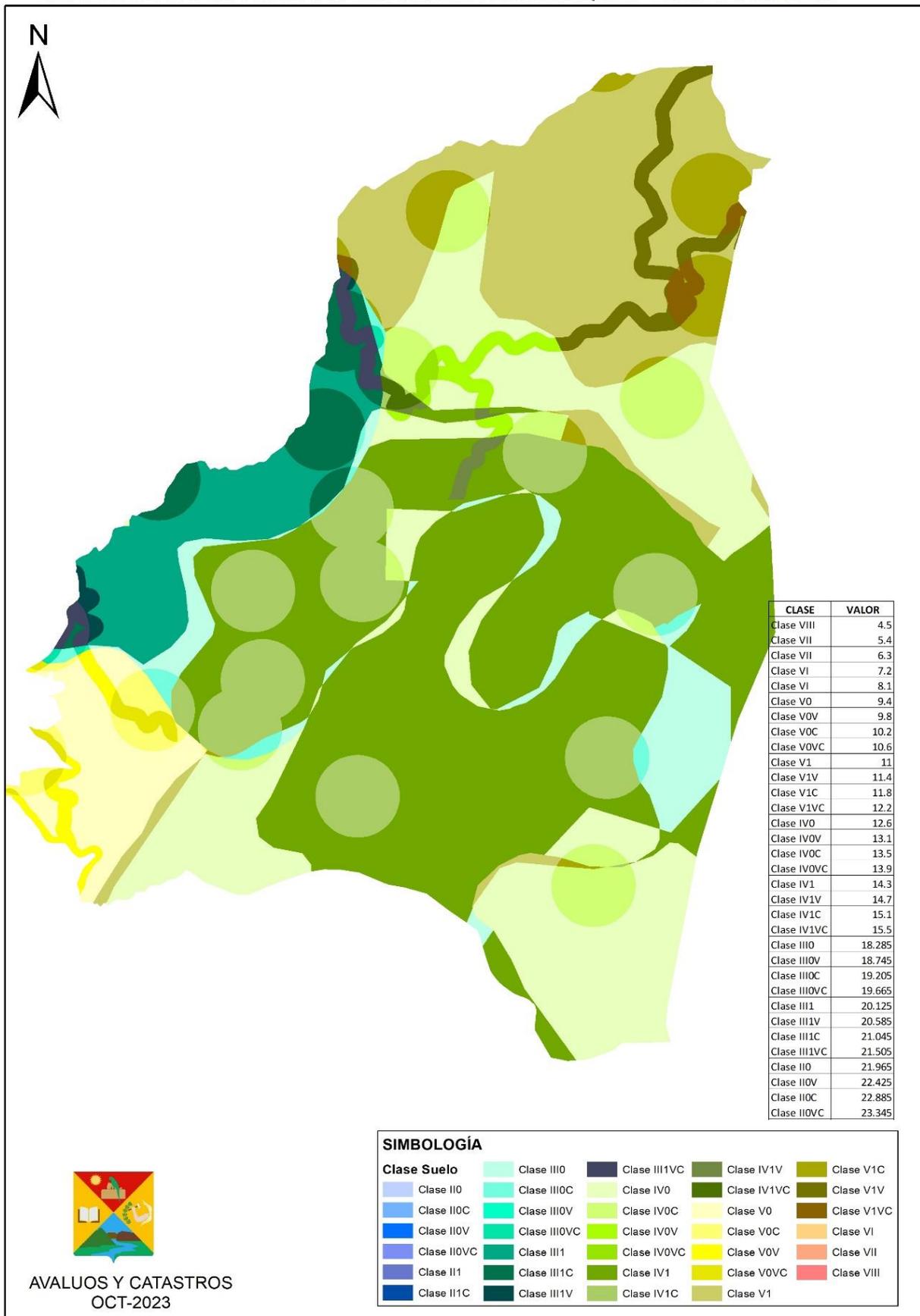


**PLANO DE VALOR DE SUELO URBANO PARROQUIA LUIS CORDERO**



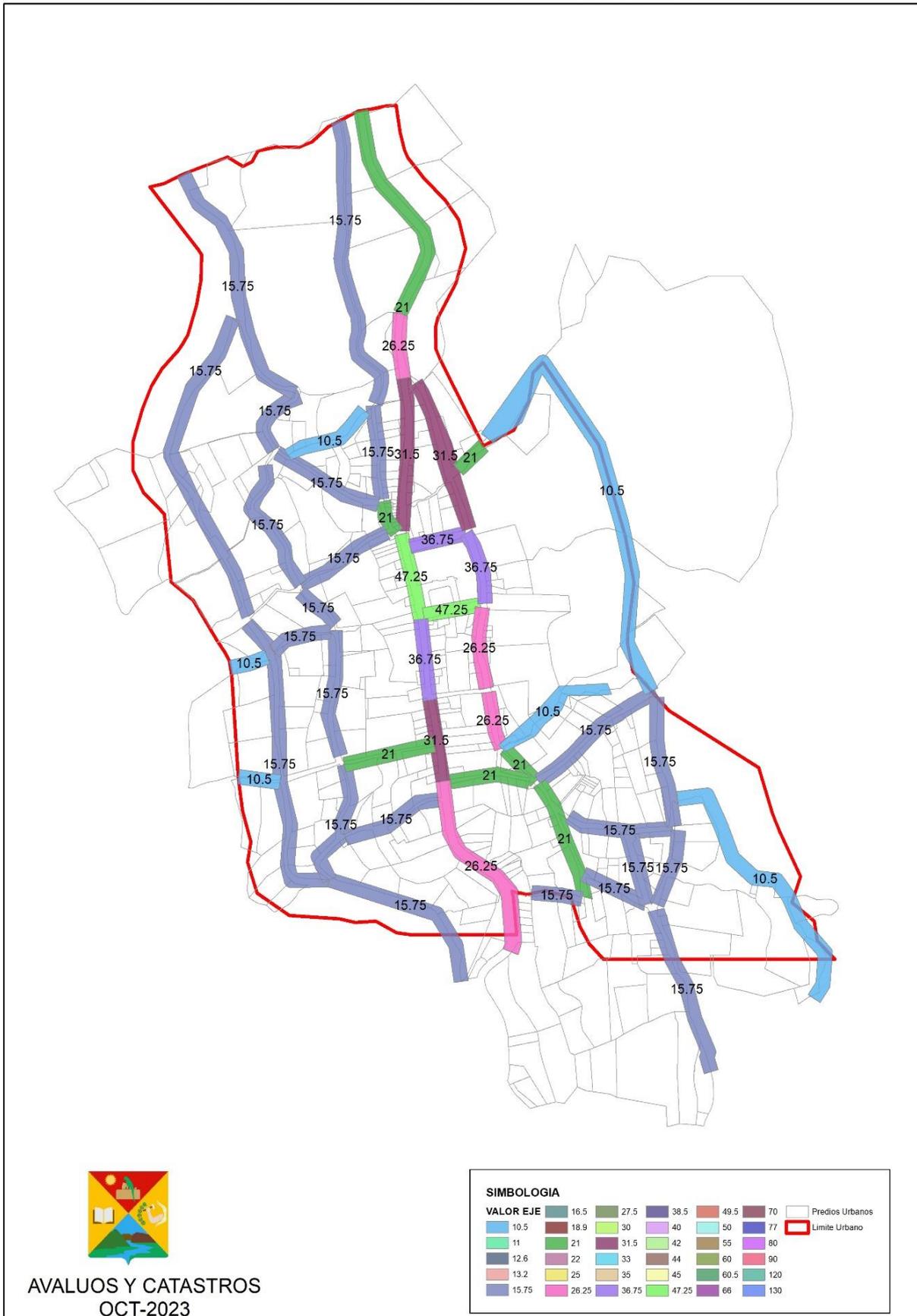
  
**AVALUOS Y CATASTROS**  
**OCT-2023**

**MAPA DE VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA LUIS CORDERO**



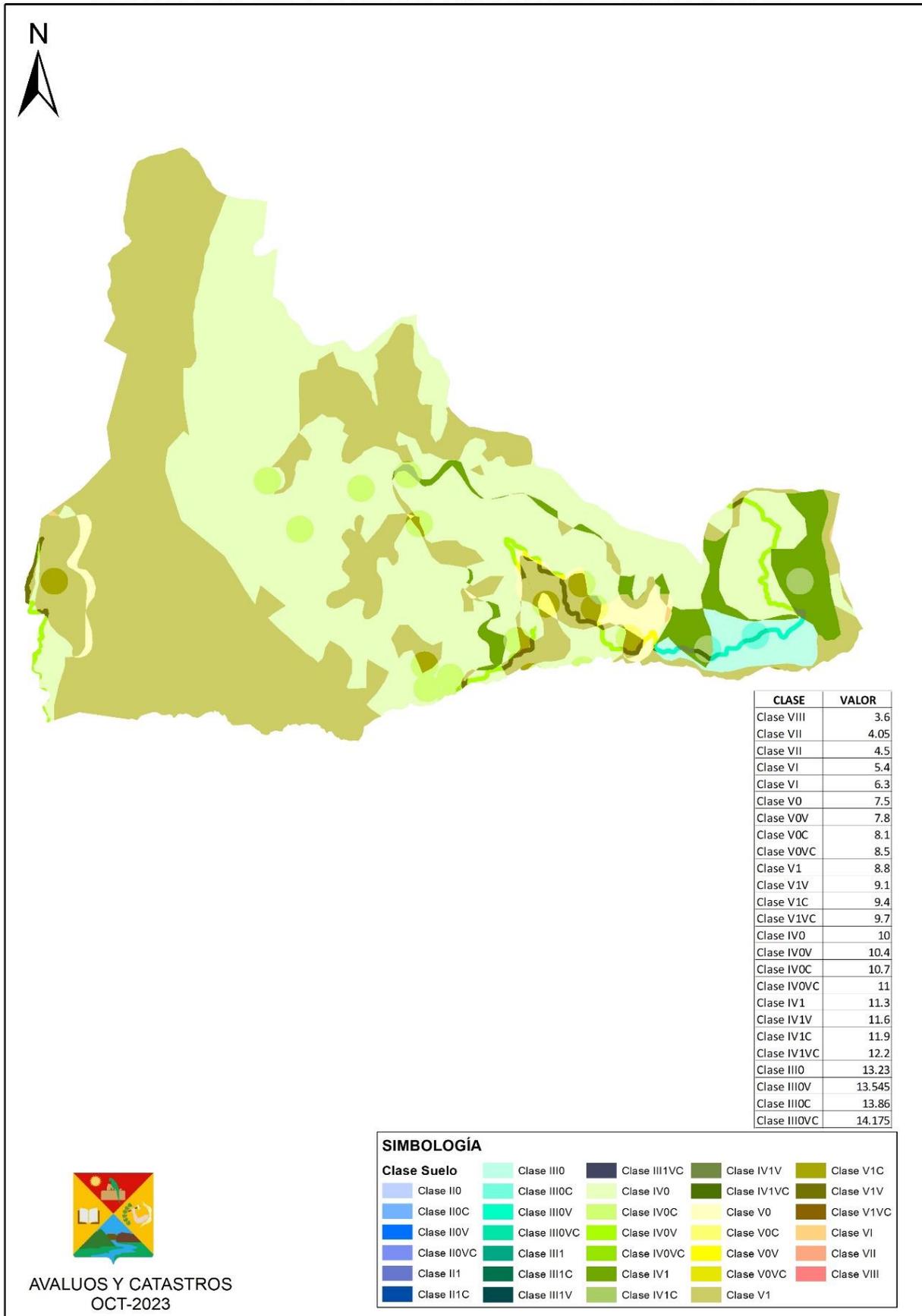
**AVALUOS Y CATASTROS  
OCT-2023**

**PLANO DE VALOR DE SUELO URBANO PARROQUIA PINDILIG**

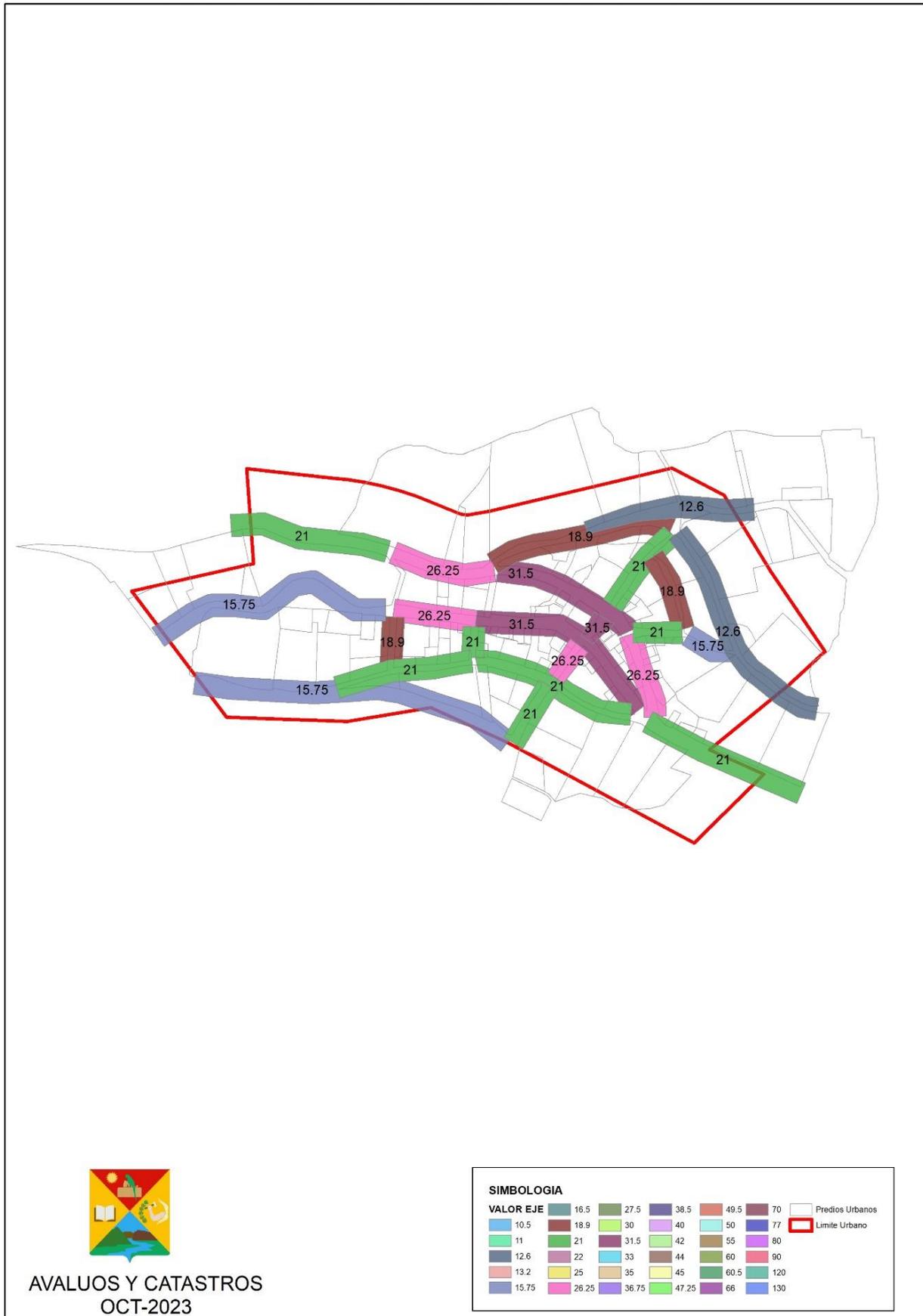


  
**AVALUOS Y CATASTROS**  
 OCT-2023

**MAPA DE VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA PINDILIG**

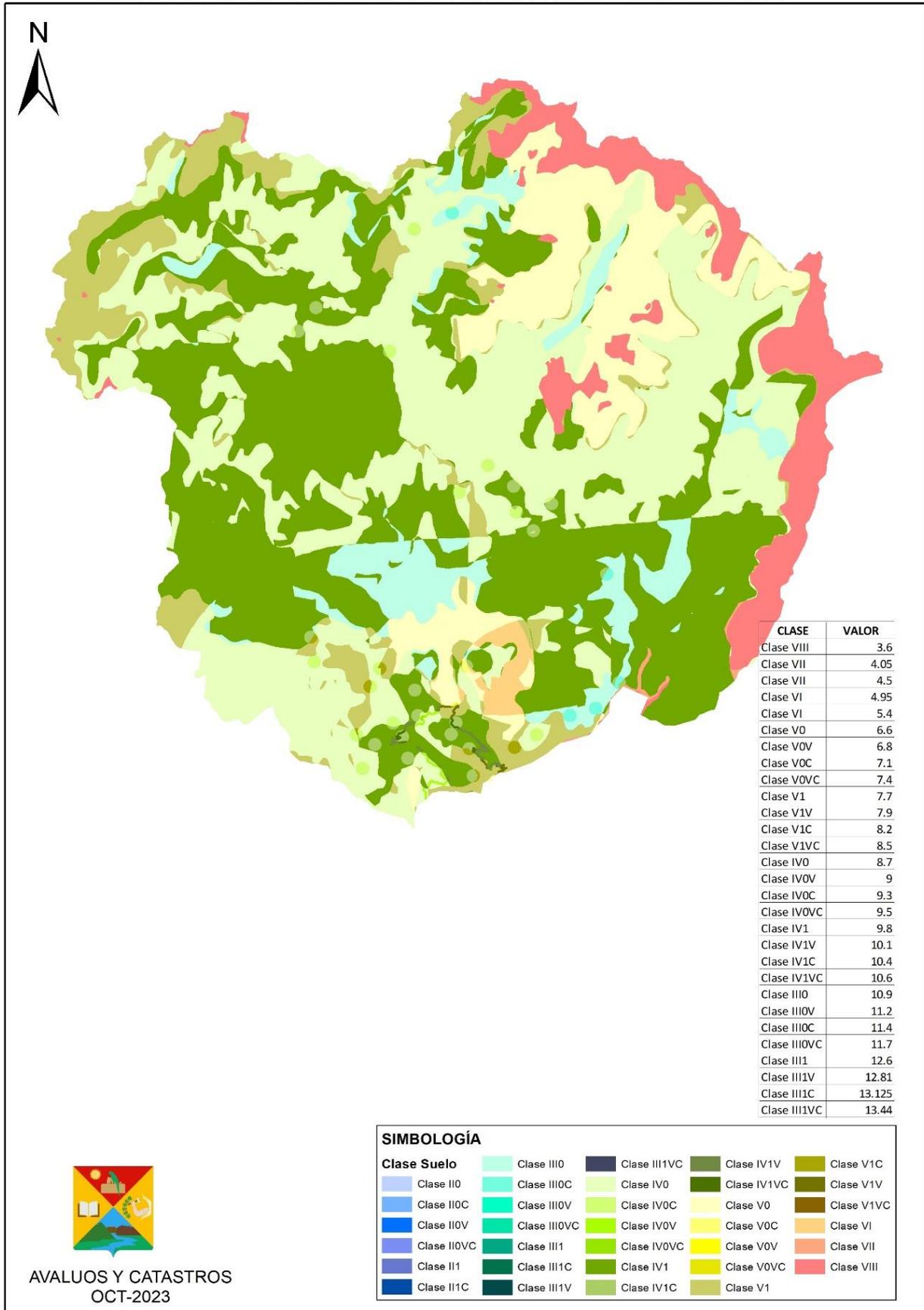


**PLANO DE VALOR DE SUELO URBANO PARROQUIA RIVERA**

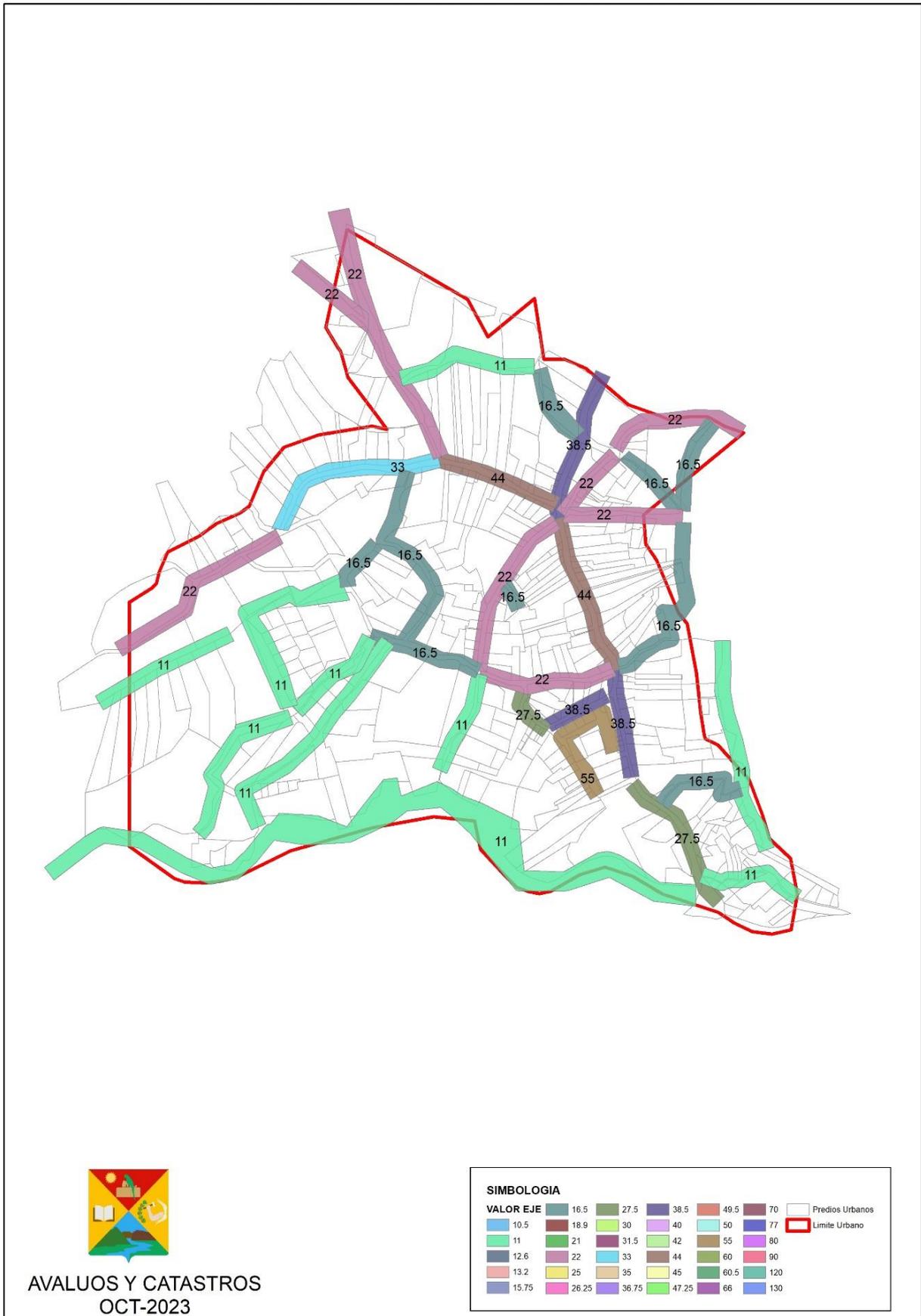


  
**AVALUOS Y CATASTROS**  
**OCT-2023**

**MAPA DE VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA RIVERA**

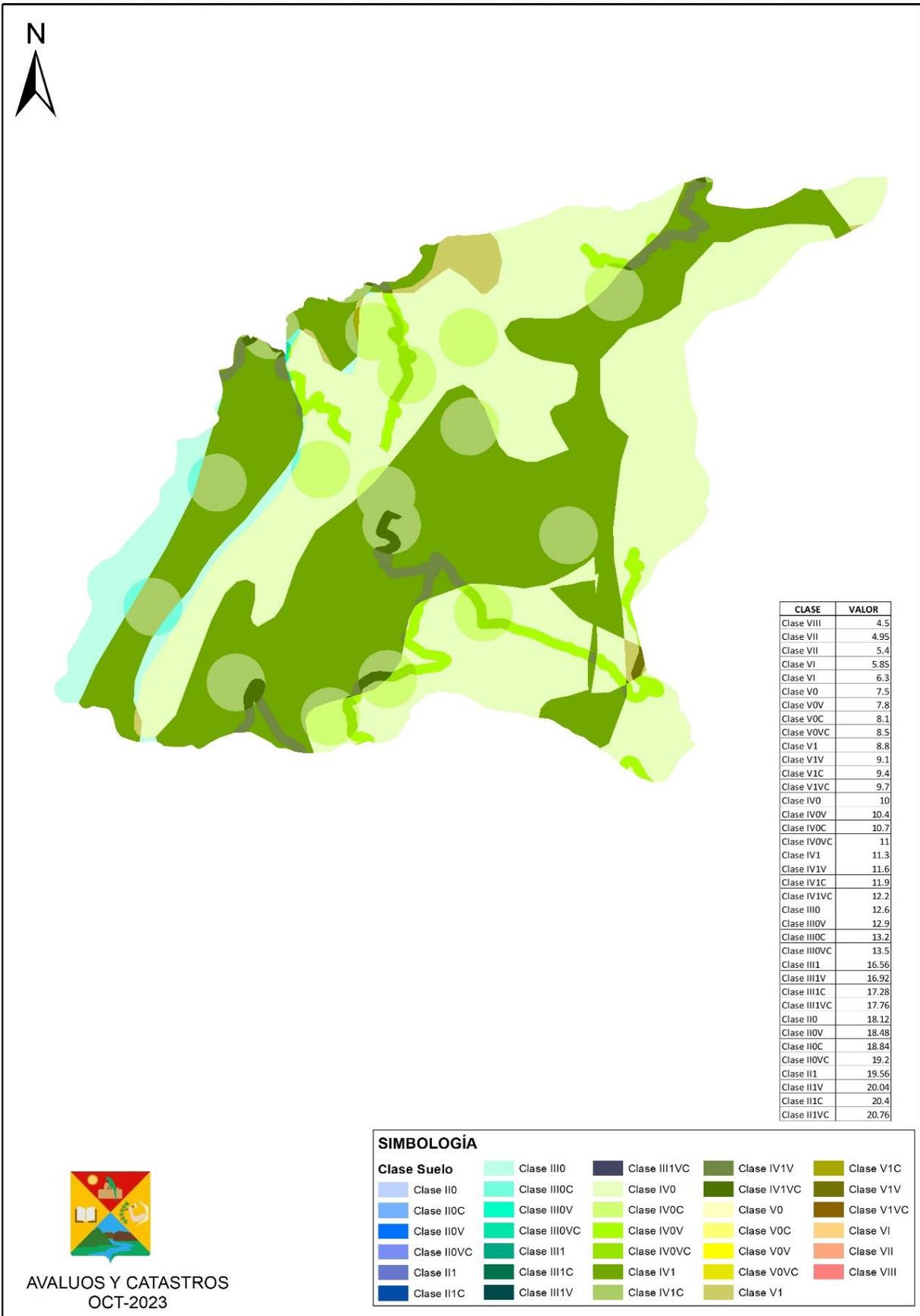


**PLANO DE VALOR DE SUELO URBANO PARROQUIA SAN MIGUEL**



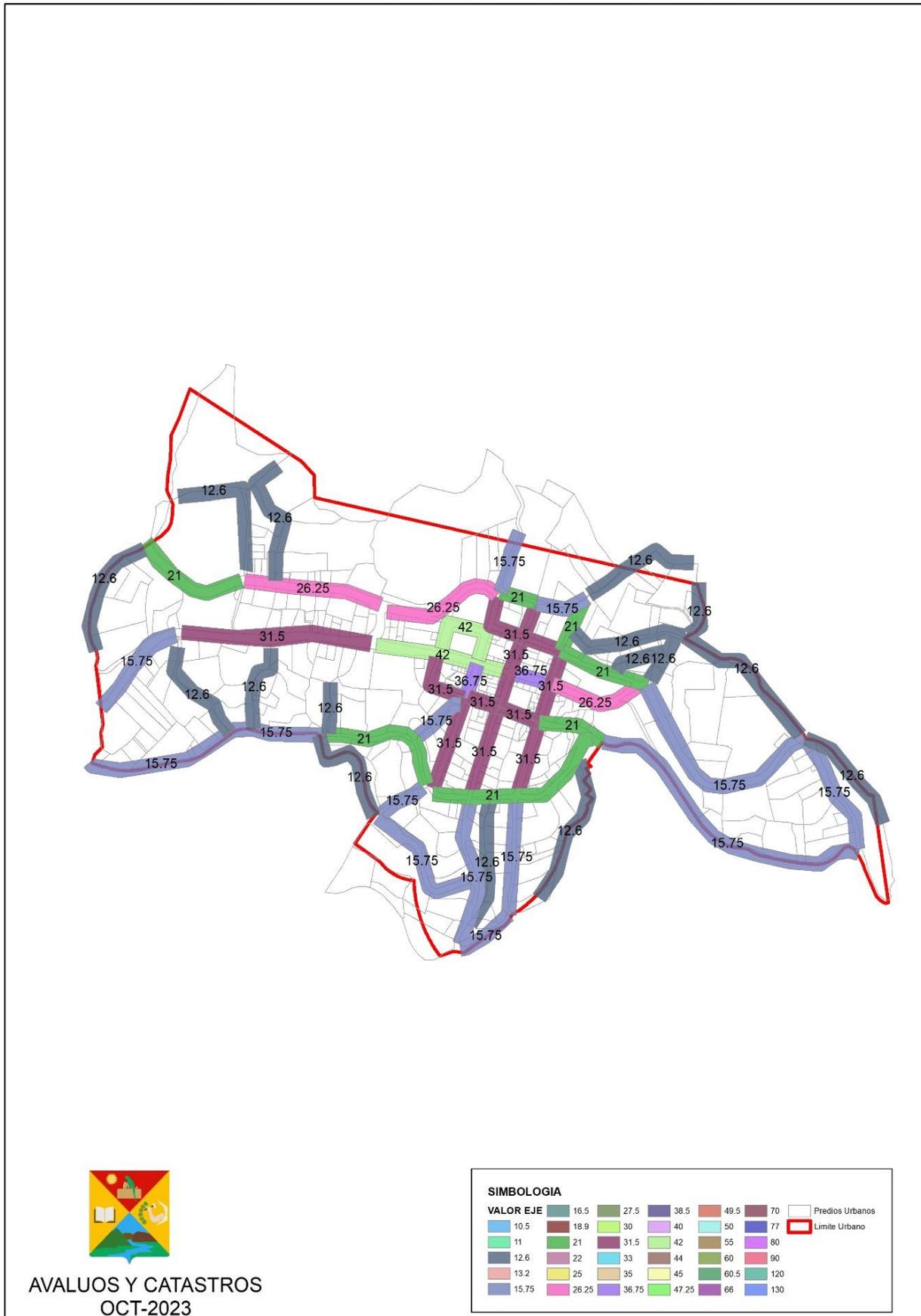
**AVALUOS Y CATASTROS  
OCT-2023**

**MAPA DE VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA SAN MIGUEL**



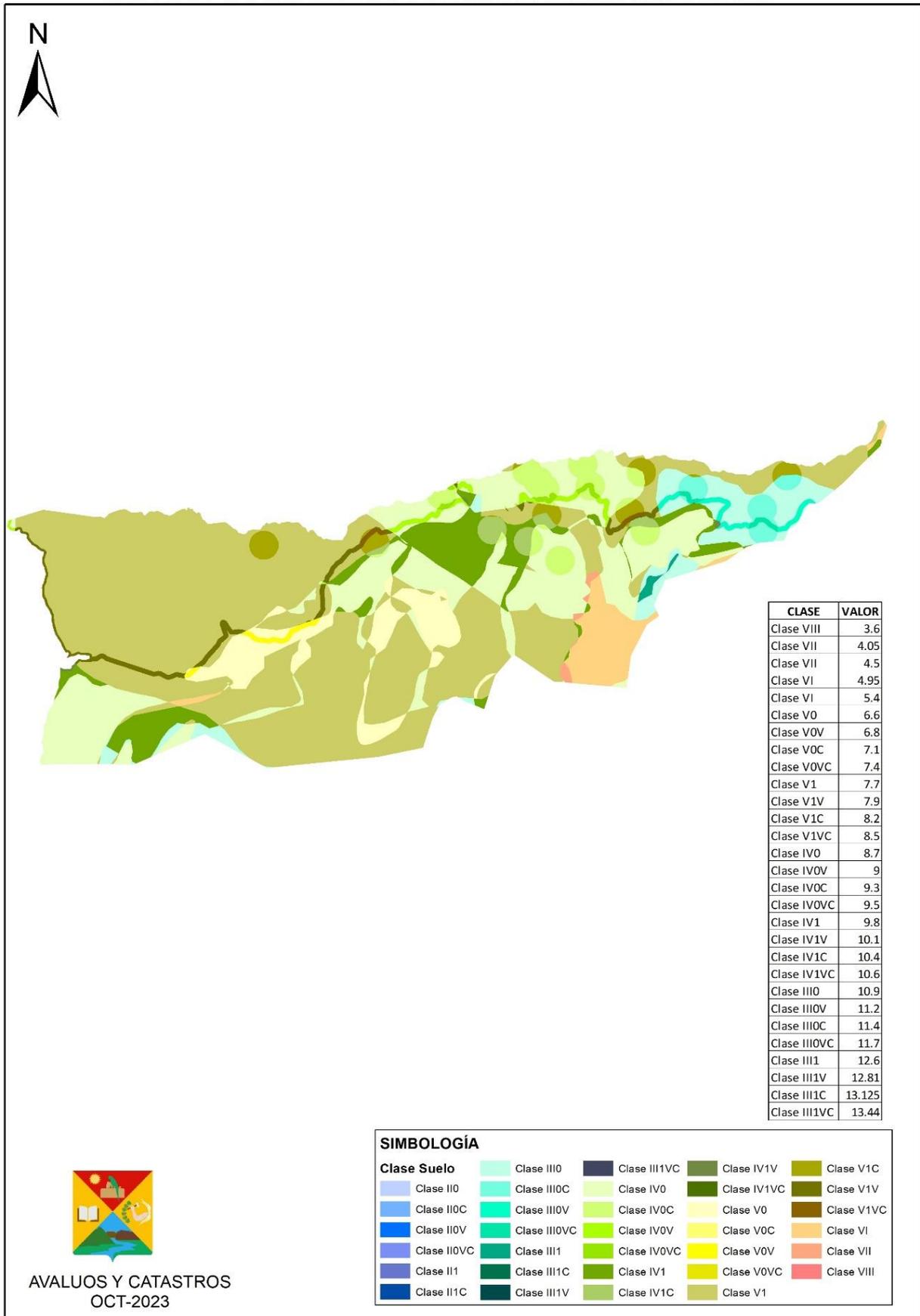
AVALUOS Y CATASTROS  
OCT-2023

**PLANO DE VALOR DE SUELO URBANO PARROQUIA TADAY**



  
**AVALUOS Y CATASTROS**  
**OCT-2023**

**MAPA DE VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA TADAY**



**DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA:** *La presente ORDENANZA QUE REGULA EL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL Y LOS VALORES DE RUBROS DE EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRAN EN LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL DEL CANTÓN AZOGUES PARA EL BIENIO 2024-2025, entrará en vigencia una vez aprobada por parte del Concejo Cantonal de conformidad con la Ley y publicada en la página web institucional. Sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.*

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues, a los treinta días del mes de noviembre del año dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:  
SEGUNDO JAVIER  
SERRANO CAYAMCELA

Dr. Javier Serrano Cayamcela  
**ALCALDE DE AZOGUES**



Firmado electrónicamente por:  
CARLA SALOME ARGUDO  
AREVALO

Abg. Salomé Argudo Arévalo  
**SECRETARIA MUNICIPAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada en primer debate en sesión ordinaria en fecha de veinte y uno del mes de septiembre del año dos mil veinte y tres, y en segundo debate, en sesión ordinaria del Ilustre Concejo Cantonal de Azogues, en fecha treinta del mes de noviembre de dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:  
CARLA SALOME ARGUDO  
AREVALO

Abg. Salomé Argudo Arévalo  
**SECRETARIA MUNICIPAL**

**ALCALDÍA DE AZOGUES:** Ejecútense y publíquese en la página web institucional del GAD Municipal de Azogues, así como en el Registro Oficial, dentro de los términos de ley, Azogues a los cuatro días del mes de diciembre de dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:  
SEGUNDO JAVIER  
SERRANO CAYAMCELA

Dr. Javier Serrano Cayamcela  
**ALCALDE DE AZOGUES**

Sanciono y firmo y ordeno la publicación en la Página Web Institucional del GAD Municipal de Azogues y en el Registro Oficial, la ordenanza precedente, el señor Doctor Javier Serrano Cayamcela, Alcalde de la ciudad de Azogues, a los cuatro días del mes de diciembre de dos mil veinte y tres. **LO CERTIFICO. -**



Firmado electrónicamente por:  
CARLA SALOME ARGUDO  
AREVALO

Abg. Salomé Argudo Arévalo  
**SECRETARIA MUNICIPAL**



**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTÓN PUERTO QUITO.  
NRO. 05-2023**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO:**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

La Constitución de la República del Ecuador otorga las competencias al GAD Municipal, estableciéndose los lineamientos y alcance de las funciones de la máxima autoridad y del Concejo Municipal. Así mismo establece que es competencia exclusiva del GAD, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos, en concordancia con el artículo 270 de la misma Carta Magna que sostiene que la entidad municipal generará sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado.

De manera específica el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus artículos 55 literal i) y 139, preceptúa que el GAD Municipal tendrá competencia en elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de aquí se deriva la facultad normativa del Concejo Municipal, para expedir mediante ordenanza la aplicación de tributos de conformidad con el artículo 57 del cuerpo legal ibidem.

En esta misma línea, el COOTAD sostiene la obligación del GAD Municipal para actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana. Concomitante tenemos el artículo 494 del COOTAD que versa sobre la actualización permanente de los catastros de predios urbanos y rurales; inmuebles que constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado. Este valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del costo del suelo, las construcciones que se hayan edificado en caso de haberlas y el de la reposición; lo cual constituirá y servirá de base para la determinación de impuestos.

**CONSIDERANDO:**

**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**, el Art. 375 de la Carta Magna determina que el Estado, en todos sus niveles de

gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: “1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos*”;

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

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

**Que**, el 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, ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

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

**Que**, el Código ibidem establece: “*Art. 495.- Avalúo de los predios.- 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.*

*Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:*

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

*Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.*

*Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.*

*Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.”;*

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: “*Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*

*Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.*

*Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”;*

**Que**, el COOTAD prescribe: “*Art. 497.- Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”;*

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “*Art. 501.- Sujeto del impuesto.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.*

*Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.*

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

*Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.”;*

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “*Art. 502.- Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”;*

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: “*Art. 522.- Notificación de nuevos avalúos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*

*Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos.*

*El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”;*

**Que**, el COOTAD determina: *“Art. 561.- Plusvalía por obras de infraestructura.-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**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone: *“Art. 90.- Rectoría. La facultad 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.*

*Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.*

*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 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 de la ley ibidem establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *“sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado 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 Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información”;*

**Que**, conforme la Disposición Transitoria Novena, inciso segundo de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sostiene que: *“Una vez cumplido con el*

*levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda”;*

**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 de la norma ibidem 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**, de conformidad con 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;

En ejercicio de las atribuciones que confiere el COOTAD, en sus Arts. 56 y 57, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**

**CAPITULO I  
DEFINICIONES**

**Art. 1.- DE LOS BIENES.** - Son bienes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 2.- DEL CATASTRO.** - Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

**Art. 3.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El Sistema Catastro Predial Urbano comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y

mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Art. 4.- DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

**Art. 5.- JURISDICCION TERRITORIAL.** - Comprende dos momentos:

**CODIFICACION CATASTRAL:**

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE	PROPIEDAD HORIZONTAL		
							BLOQUE	NIVEL	UNIDAD

La localización del predio en el territorio está relacionado con el Clasificador Geográfico Estadístico de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL, dos para la identificación PARROQUIAL, dos para identificación de ZONA, dos para SECTOR, tres para MANZANA, tres para LOTE; para la identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL son tres para, BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD.

**DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN**

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones; para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal de PUERTO QUITO y la parte urbana de San Antonio de la Abundancia, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos.

**LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

- 01.- Identificación del predio
- 02.- Localización
- 03.- Datos del Propietario, Posesionario o Poseedor del predio
- 04.- Tenencia
- 05.- Descripción del predio
- 06.- Componente económico
- 07.- Uso Específico del lote
- 08.- Servicios
- 09.- Uso del predio
- 10.- Características de las construcciones
- 11.- Otro tipo de construcciones
- 12.- Observaciones
- 13.- Integrantes de la actualización
- 14.- Vivienda Censal

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

**Art. 6.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre los gobiernos autónomos descentralizados municipales y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registros Públicos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito administra el catastro de bienes inmuebles en el área urbana, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

## **CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS**

**Art. 7.- VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; 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. 8.- NOTIFICACIÓN.** - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

**Art. 9.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito.

**Art. 10.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

**Art. 11.- 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. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Código Orgánico Administrativo, 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. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el/la directora/a Financiero/a quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y

estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto 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 el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, 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 (0.15x1000), tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

El tributo será emitido y recaudado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, mediante la generación de dos títulos de crédito diferenciados, el uno del impuesto predial y el otro del 0.15 x 1000 para el Cuerpo de Bomberos. La tesorería municipal está obligada a cobrar estos impuestos en un sólo acto.

**Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.** - Sobre la base del catastro urbano la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 16.- 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. 17.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Art. 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en la norma vigente tributaria y penal.

**Art. 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Puerto Quito por concepto alguno.

**Art. 20.- 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. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 22.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD:

- 1.- El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Art. 23.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -**

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD, con este propósito, el Concejo Municipal aprueba mediante la presente ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

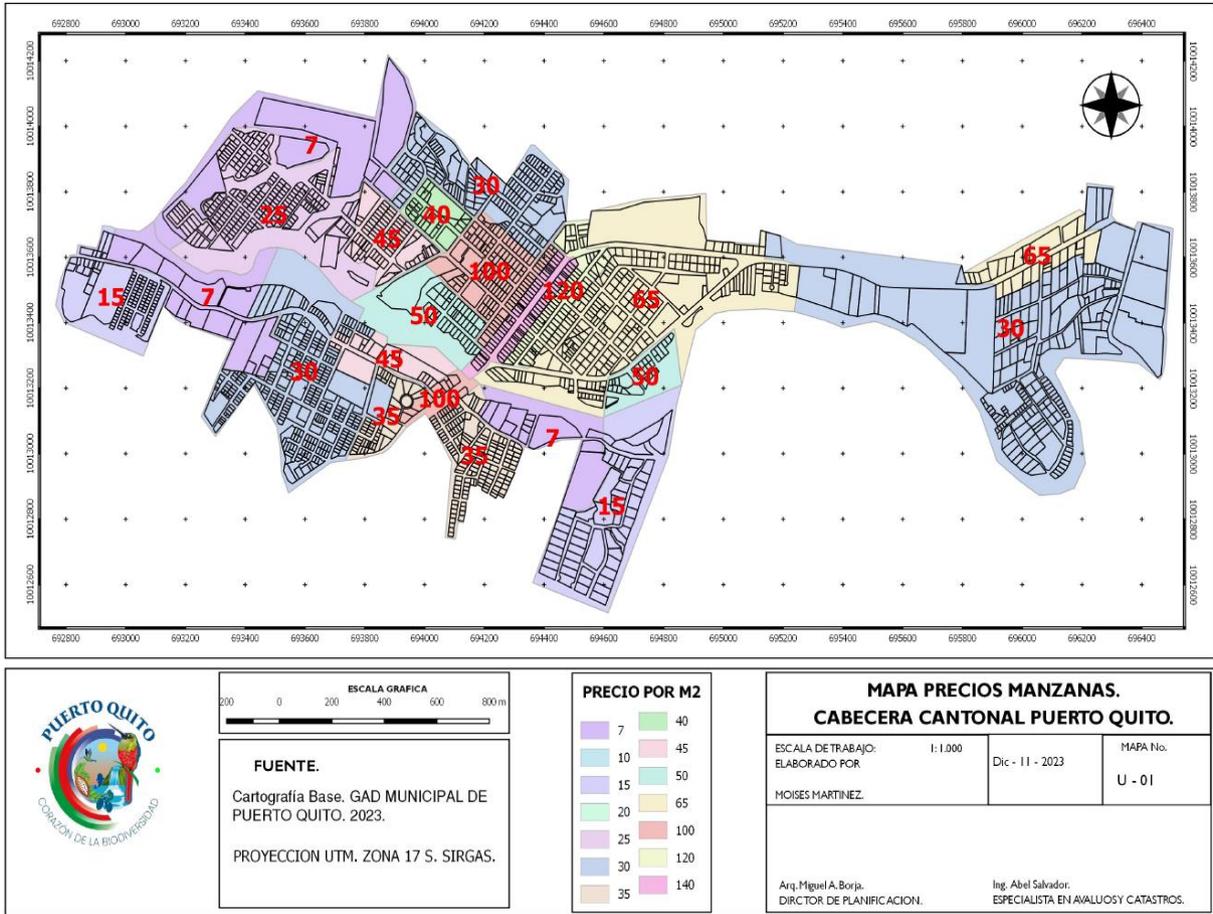
El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana de los espacios urbanos, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

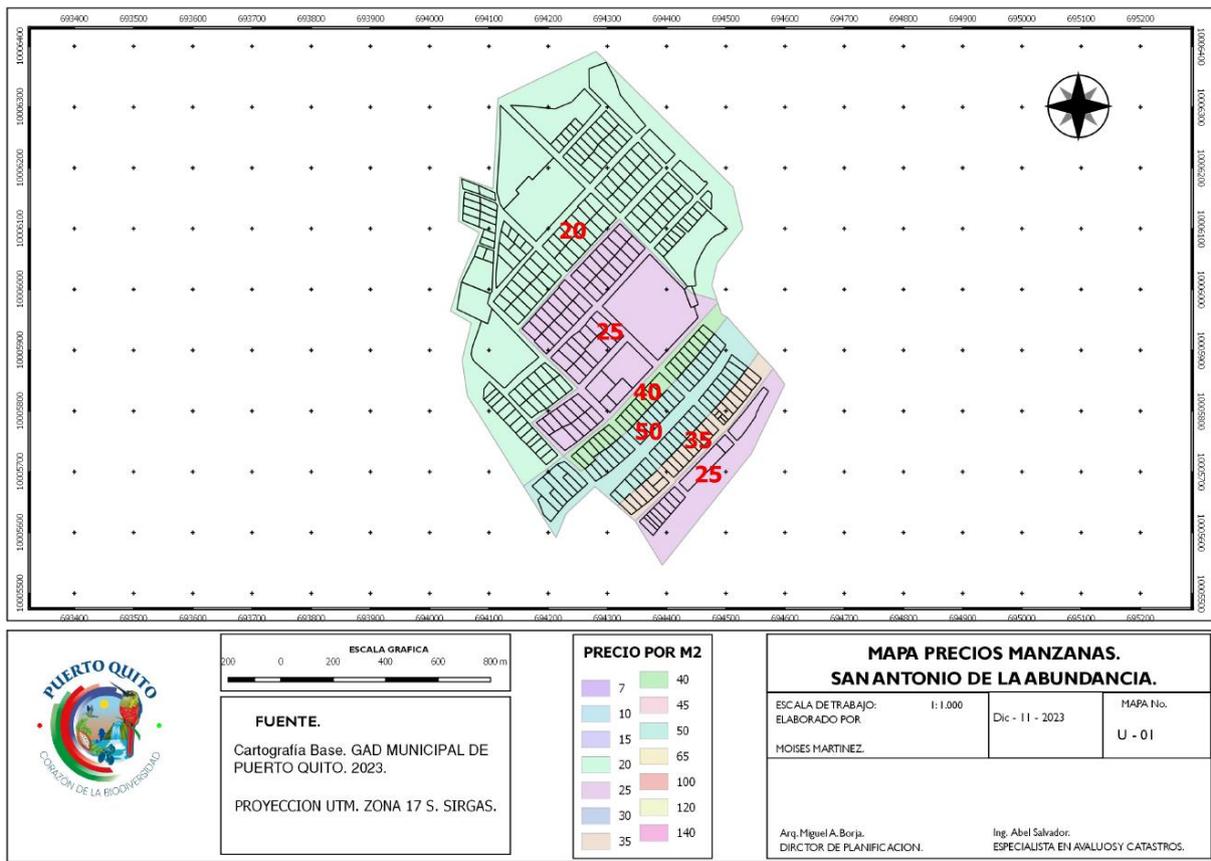
Los sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos.

Se presentan a continuación los mapas de valores: (ANEXOS)



El valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza).

**Ver Anexo 1 (Mapa de valor de suelo urbano)**



### FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR POR INDICADORES

Se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos y complementarios

#### 1. Geométricos

##### 1.1. Factor Frente (Ff)

Para determinar la influencia del frente, se consideran los siguientes casos:

##### 1.1.1. Lotes con un Frente

<b>Factor Frente</b>
$Ff = \left( \frac{Fa}{Ft} \right)^{0,25}$

Ff = Factor frente

Fa = Frente del lote a avaluar Ft = Frente del lote tipo

0,25 = Exponente que es equivalente a sacar la raíz cuarta

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo: **0.5 Ft < Fa < 2 Ft.**

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de Fa/2 o

mitad del frente tipo, será 0,84 y el valor máximo, de 2 Ft o el doble del Frente del lote tipo, será 1,19.

Lotes Tipo (modal): son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a avaluar, con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el avalúo individual.

1.1.2. Lotes con dos o más Frentes

Cuando un lote posee más de un frente, se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y se divide para dos.

Frente Relativo	
F relativo =	$\frac{f_1 + f_2 + f_3 \dots \dots f_n}{2}$

Ff = Factor frente

f1 = Frente 1, 2,.....n del lote

El valor obtenido se utiliza en la expresión matemática que se aplica para predios de un solo frente, bajo las mismas consideraciones técnicas.

1.1. Factor Fondo o Profundidad (Fp)

La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se calculará de la siguiente forma:

Calculo del fondo relativo

Fondo Relativo	
Fr =	$\frac{S}{f}$

Donde:

Fr = Fondo relativo

S = Área del predio a evaluar obtenida de la base de datos gráfica  
 f = frente del predio a evaluar el factor fondo, a partir de la siguiente expresión:

Factor Fondo	
Fp =	$\left(\frac{Ft}{Fa}\right)^{0,5}$

Donde: Fp = Factor fondo  
 Ft = Fondo del lote tipo  
 Fa = Fondo del lote a avaluar  
 0,50 = Exponente que equivalente a sacar la raíz cuadrada

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del fondo se sitúe entre la mitad y el doble del fondo tipo: **0.5 Ft < Fa < 2 Ft.**

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1,20 y el mínimo de 0,80

1.1. Factor Tamaño (Ft)

Para determinar el coeficiente que ajustara el avalúo individual del lote, en base a su tamaño, se aplicara los siguientes índices:

Tamaño Mayor	Factor
1- 2 veces	1.00
3- 4 veces	0.90
5 - 9 veces	0.85
10 veces o más	0.80

Tamaño Menor	Factor
0,09 veces o menos	1.20
0,10 - 0,25 veces	1.15
0,26- 0,5 veces	1.10
0,5 - 1 veces	1.00

El factor de tamaño se calculará en función del área del Lote Tipo y deberá cumplir con la siguiente expresión:

$$0,8 < Ft < 1,2$$

Donde Fta = Factor tamaño

1. Topografía

El factor de modificación por la topografía del terreno se ha considerado como un valor único de 1, considerando que la ocupación del suelo urbano en el área consolidada y de expansión se localiza en territorios relativamente planos.

1. Servicios Básicos e Infraestructura

El factor se obtendrá en base a las consideraciones que constan en la siguiente tabla:

Servicio	Agua	Alcantarillado	Energía Eléctrica	Telefonía	Recolección de Basura	Cobertura	Factor de Corrección
Disponibilidad	X	X	X	X	X	100%	1
	X	X	X	X		90%	0,95
	X	x	X			80%	0,90
	X	x				70%	0,85
	x					60%	0,80

Sin servicios	60%	0,80
---------------	-----	------

Factor de Corrección del suelo (urbano) (Fc)

Será el producto de los factores establecidos para corregir el valor base de cada lote de terreno de acuerdo con las características físicas particulares que presenta cada lote.

La ecuación matemática para este factor total será:

$F_c = F_f \times F_p \times F_{ta} \times F_t \times F_{sb}$  Donde:

$F_c$  = Factor de corrección del valor del suelo (urbano)

$F_f$  = Factor frente

$F_p$  = Factor fondo o profundidad  $F_{ta}$  = Factor tamaño o superficie  $F_t$  = Factor topografía

$F_{sb}$  = Factor servicios básicos

El factor de corrección total no podrá ser menor a 0,80 ni mayor a 1,20 del valor base.

#### **DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO DE UN LOTE URBANO.-**

a) Las particularidades físicas de cada lote de acuerdo con su ubicación en la ciudad, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno ( $V_t$ ) se considerarán ( $V_b$ ) el valor  $M$  de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, ( $F_c$ ) Factor total de corrección, y ( $A$ ) Superficie del lote así:

$$V_t = V_b \times A \times F_c.$$

$V_t$  = Valor del terreno;

$V_b$  = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra;  $A$  = Área del lote;

$F_c$  = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores considerados en cálculo (frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos).

#### **b) Valoración de Edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes portantes En acabados; exteriores, paredes, cubiertas, puertas, marcos de ventanas, vidrios En instalaciones; sanitarias, eléctricas, mecánicas, sistema y redes de seguridad. Factores de corrección por uso de la construcción, Otras inversiones como adicionales constructivos, por ejemplo: ascensor, escalera eléctrica, piscinas, cerramientos, entre otros.

**l. Construcciones Cubiertas.** - Son aquellas que proporcionan protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmosfera. Se determina por su tipo de construcción o sistema estructural: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapial), madera, entre otros.

II. **Construcciones Abiertas.** - Son aquellas ubicadas hacia el exterior de la unidad constructiva principal y su característica es que no posee cubierta. Aquí figuran patios, canchas abiertas, jardines, parqueaderos abiertos, entre otros.

III. **Adicionales Constructivos.** - Son aquellas unidades que complementan a la unidad constructiva principal, como: cerramientos, muros, gradas, entre otros.

### I CONSTRUCCIONES CUBIERTAS

#### Valores Unitarios por m<sup>2</sup> de Construcción por Categorías y Factores de Corrección del Valor

1. La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-
2. COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.
3. Al valor depreciado será corregido por factores de uso y por etapa de construcción de cada una de las unidades constructivas que tenga el lote.
4. La categorización de las construcciones se obtiene por la suma de los pesos asignados a los acabados exteriores de paredes, cubiertas, marco de ventanas, vidrios y puertas, que constan en la Tabla A. (Anexo)

TABLA A ACABADOS EXTERIORES - CATEGORÍAS DE LAS				
1 a 6	Popular	6	A	
7 a 10	Económica	10	B	
11 a 18	Normal	18	C	
19 a 25	Primera	25	D	
26 a 28	Lujo	28	E	
PAREDES				
1	Hormigón Arcoelástico	171.20		
2	Piel de vidrio (laminado y reflectivo)	149.80		
3	Hormigón armado prefabricado	128.40		
4	Elicabado/marmol/piedra importada	128.40		
5	Alucoban	99.00		
6	Fachales/cerámica	48.50		
7	Café gualdo o bambú	36.86		
8	Madera tratada	33.95		
9	Gratado/Elicabado/Granipast	30.07		
10	Elicabado y pintado (Cabineta, Caucho, Balmite)	23.28		
11	Elicabado en pintura / Elicabado Champesado	19.40		
12	Fin enfucido con pintura	14.49		
13	Steel panel	15.52		
14	Madera ordinaria	14.55		
15	Ladrillo	13.30		
16	Blaque	13.30		
17	No tiene o mancha en un enchufe/Chico	0.00		
CUBIERTA				
18	Policarbonato/acrylic	85.40		
19	Cerámica alta tráfico	74.90		
20	Teto vidrada	66.50		
21	Fajuelo	61.75		
22	Teto común (ordinario)	58.90		
23	Teto industrial	46.55		
24	Teto adalico	41.80		
25	Laminia inermalizable / Chova	33.17		
26	Gres	31.00		
27	Steel panel	33.54		
28	Albastro cemento / Arena cemento	14.00		
29	Galvalumén	15.00		
30	Zinc	14.00		
31	Café o papa	8.00		
32	Plástico o poliuretano	4.00		
33	No tiene (solo base)	0.00		

CONSTRUCCIONES				
MARCOS DE VENTANAS				
1	Madera tratada especial	128.40		
2	Aluminio anodizado	63.00		
3	Aluminio común natural	57.00		
4	Plástico Preformado (PVC)	46.50		
5	Madera tratada (lacada o pintada)	47.53		
6	Hierro/ventana enrollable	44.00		
7	Madera ordinaria (común) / Café	33.95		
8	No tiene	0.00		
VIDRIOS				
9	Templado/ Laminado/ Fabricado/ Reflectivo	112.00		
10	Bronce color vitales	84.00		
11	Claro / Vidrio Común	63.00		
12	Catedral	25.00		
13	Malla/Chico	12.00		
14	No tiene	0.00		
PUERTAS				
15	Vidrio Templado/ Laminado	220.00		
16	Madera Tamborada (MDF)	220.00		
17	Madera panelada (maza)	220.00		
18	Madera con hierro	220.00		
19	Plástico preformado (PVC)	149.80		
20	Madera con vidrio	139.10		
21	Hierro/puerta enrollable	112.00		
22	Aluminio y vidrio	89.00		
23	Madera ordinaria (común)	74.00		
24	Malla galvanizada	38.00		
25	Café	36.00		
26	Taly vidrio	39.00		
27	Malla/Chico	0.00		
28	No tiene	0.00		

El puntaje alcanzado define la categoría (A, B, C, D, E, F) que se indexa con su correspondiente en la Tabla B

5. El costo por m de construcción se determina en función del sistema estructural número de pisos y categoría de acabados y la definición de la propiedad siendo está identificada como Unipropiedad o Propiedad Horizontal.

Los valores inmersos en la Tabla B son exclusivamente para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como: comercial, salud, industrial, entre otros.

TABLA B VALORES UNITARIOS DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN POR TIPOLOGÍAS/CATEGORÍAS																		
Costo Materiales MARZO-ABRIL 2019																		
SISTEMAS ESTRUCTURALES	1-3 PISOS								4-5 PISOS									
	A		B		C		D		E		B		C		D		E	
	UNI/PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	
HORMIGÓN ARMADO	182.00	263.00	292.00	403.00	540.00	581.00	699.00	763.00	265.00	422.00	446.00	577.00	621.00	739.00	808.00			
METÁLICO	174.00	249.00	369.00	390.00	578.00	622.00	733.00	801.00	251.00	409.00	432.00	618.00	664.00	797.00	871.00			
MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	171.00	179.00	279.00	295.00	589.00	634.00	757.00	827.00	180.00	309.00	327.00	630.00	677.00	801.00	875.00			
MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	145.00	176.00	249.00	264.00	495.00	532.00	655.00	715.00	177.00	276.00	292.00	529.00	569.00	693.00	756.00			
MADERA	149.00	209.00	303.00	321.00	503.00	541.00	673.00	735.00										
PIEDRA		191.00	261.00	277.00	484.00	520.00												
CAÑA GUADÚA	137.00	165.00	206.00	218.00														
CERCHA PORTICADA			118.00	125.00	166.00	178.00	282.00	308.00										

Para el caso de las propiedades horizontales el valor será tomado de la Tabla B, costo por m de construcción propuesta, para PH.

6. Para corregir el valor de la construcción cubierta se tomarán los siguientes criterios:

- a. Factor uso constructivo. - Se tomará para la valoración el uso que predomine en la unidad constructiva. (Ver numeral 7)
- b. Factor depreciación. - Se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación. (Ver numeral 8)
- c. Factor según la etapa de construcción.- Para la valoración se tomará en cuenta la etapa de la construcción: cimentación, estructura, obra gris y terminada. (Ver numeral 9)

7. Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva

De acuerdo con el uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores (Tabla C Usos Constructivos Cubiertos)

TABLA C USOS CONSTRUCTIVOS		
	Invernadero	0.55
	Establo/Sala de Ordeño	0.65

<b>AGRICOLA Y AGROPECUARIO</b>	Plantel Avícola	<b>0.55</b>
	Poqueriza/Granja Porcicola	<b>0.65</b>
<b>HABITACIONAL</b>	Balcón	<b>0.83</b>
	Bodega	<b>0.83</b>
	Baño	<b>1</b>
	Casa	<b>1</b>
	Casa Barrial/Casa Comunal	<b>1</b>
	Cuarto de Basura	<b>0.83</b>
	Cuarto de Máquinas	<b>1.61</b>
	Departamento	<b>1</b>
	Garita/Guardianía	<b>0.83</b>
	Lavadero Secadero Cubierto	<b>0.6</b>
	Parqueadero Cubierto	<b>0.83</b>
	Sala de Uso Múltiple	<b>1.41</b>
	<b>SERVICIO PÚBLICO Y DE GESTIÓN</b>	Banco/Financiera
Batería Sanitaria		<b>1.34</b>
Centro de Asistencia Social		<b>1.81</b>
Oficina/Edificio de Oficinas/Mezzanine		<b>1.81</b>
Planta de Bombas de Agua		<b>1.34</b>
Planta de Tratamiento de Agua		<b>1.34</b>
Terminal Terrestre		<b>1.81</b>
<b>EDUCACIÓN</b>	Auditorio	<b>1.75</b>
	Aula	<b>1.58</b>
	Centro Cultural	<b>1.28</b>
<b>SEGURIDAD</b>	Estación de Bomberos	<b>1.95</b>
	Reclusorio	<b>1.65</b>
	Retén Policial/UPC	<b>1.41</b>
<b>SALUD</b>	Clínica	<b>2.04</b>
	Dispensario Médico/Centro de Salud	<b>2.37</b>
	Hospital	<b>2.46</b>
<b>RELIGIOSO</b>	Convento	<b>1.35</b>
	Iglesia	<b>1.67</b>
	Sala de Culto/Capilla	<b>1.15</b>
<b>SERVICIOS FUNERARIOS</b>	Campo Santo	<b>1.3</b>
	Cementerio	<b>1.43</b>
	Funeraria/ Sala de Velaciones	<b>1.18</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	Galpón Comercial/Bodega Comercial/Bodega Industrial (otras estructuras)	<b>0.84</b>
	Nave Industrial Bajo Impacto	<b>0.84</b>

<b>DEPORTIVO</b>	Escenario Deportivo Cubierto/ Club Social	<b>1.67</b>
	Piscina Cubierta	<b>1.67</b>
<b>RECREATIVO</b>	Sala de Cine/ Teatro	<b>1.61</b>
	Sauna/Turco/ Hidromasaje/Jacuzzi	<b>0.91</b>
<b>HOSPEDAJE</b>	Hostal/Pensión	<b>1</b>
	Hostería	<b>1.65</b>
	Hotel	<b>1.65</b>
	Motel	<b>1.33</b>
<b>COMERCIO</b>	Almacén/Comercio Menor/Local	<b>1</b>
	Centro Comercial (Popular, Económico y Normal)	<b>1.51</b>
	Gasolinera	<b>1.51</b>
	Lavadora de Autos	<b>0.95</b>
	Mercado	<b>1.26</b>
	Restaurante	<b>1.35</b>

Si existiera uso diferente y de no existir la posibilidad de homologación con los usos existentes se realizará los estudios pertinentes para el uso nuevo relevado.

8. **Depreciación.** - La depreciación se calcula de la siguiente manera:

$$L_d = L_n (R_s + (1 - R_s) (1 - D_e))$$

Donde:

- L<sub>d</sub>** = Valor de la construcción depreciada o usada.
- L<sub>n</sub>** = Valor nuevo o costo de reposición (Tabla B).
- R<sub>s</sub>** = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil, Tabla E)
- 1** = Constante
- D<sub>e</sub>** = Factor (determinado en la Tabla E) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos D<sub>e</sub> y R<sub>s</sub> se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

a. **Determinación del Factor D<sub>e</sub>.** - Relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

**D<sub>e</sub>** = % de la edad combinada con el estado de conservación

$$D_e = \frac{E_{sCS}}{V_{du}} \times 100$$

Donde:

**D<sub>e</sub>** = % de la Edad

**EsCs** = Edad de la Construcción  
**Vdu** = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla D.

<b>TABLA D</b>				
<b>TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>				
<b>RANGO DE % DE EDAD</b>	<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>			
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>% EDAD (x)</b>	<b>MUY BUENO</b>	<b>BUENO</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
<b>x=0</b>	0.00	2.50	18.10	51.60
<b>0&lt;x≤2</b>	1.02	3.51	18.94	53.09
<b>2&lt;x≤4</b>	2.08	4.55	19.80	53.59
<b>4&lt;x≤6</b>	3.10	5.62	20.70	54.11
<b>6&lt;x≤8</b>	4.32	6.73	21.64	54.65
<b>8&lt;x≤10</b>	5.50	7.88	22.60	55.21
<b>10&lt;x≤12</b>	6.72	9.07	23.61	55.78
<b>12&lt;x≤14</b>	7.99	10.30	24.53	56.38
<b>14&lt;x≤16</b>	9.29	11.57	25.70	57.00
<b>16&lt;x≤18</b>	10.62	12.87	26.80	57.63
<b>18&lt;x≤20</b>	12.00	14.22	27.93	58.29
<b>20&lt;x≤22</b>	13.42	15.60	21.09	58.96
<b>22&lt;x≤24</b>	14.92	17.03	30.28	59.85
<b>24&lt;x≤26</b>	16.33	18.49	31.51	60.36
<b>26&lt;x≤28</b>	17.92	19.99	32.78	61.09
<b>28&lt;x≤30</b>	19.50	21.53	34.07	61.84
<b>30&lt;x≤32</b>	21.12	23.11	35.40	62.61
<b>32&lt;x≤34</b>	22.78	24.73	36.76	63.40
<b>34&lt;x≤36</b>	24.48	26.38	38.15	64.20
<b>36&lt;x≤38</b>	26.22	28.08	39.57	65.03
<b>38&lt;x≤40</b>	28.00	29.81	41.03	65.87
<b>40&lt;x≤42</b>	29.87	31.59	42.52	66.73
<b>42&lt;x≤44</b>	31.68	33.40	44.05	67.61
<b>44&lt;x≤46</b>	33.58	35.25	45.60	68.51
<b>46&lt;x≤48</b>	35.52	37.14	47.19	69.43
<b>48&lt;x≤50</b>	37.50	39.07	48.81	70.37
<b>50&lt;x≤52</b>	39.52	41.04	50.46	71.33
<b>52&lt;x≤54</b>	41.58	43.05	52.15	72.31

54<x≤56	43.68	45.10	53.87	73.30
56<x≤58	45.82	47.19	55.62	74.32
58<x≤60	48.00	49.32	57.41	75.35
60<x≤62	50.22	51.47	59.23	76.40
62<x≤64	52.48	53.68	61.08	77.48
64<x≤66	54.78	55.93	62.96	78.57
66<x≤68	57.12	58.20	64.88	79.63
68<x≤70	59.50	60.52	66.83	80.80
70<x≤72	62.92	62.88	68.81	81.95
72<x≤74	64.38	65.28	70.83	83.12
74<x≤76	66.88	67.71	72.87	84.30
76<x≤78	69.42	70.19	74.95	85.50
78<x≤80	72.00	72.71	77.07	86.73
80<x≤82	74.62	75.26	79.21	87.97
82<x≤84	77.48	77.85	81.39	89.23
84<x≤86	79.98	80.48	83.60	90.51
86<x≤88	82.72	83.16	85.85	91.81
x>88	85.50	85.87	88.12	93.13

Fuente: Fitto-Corvini

Por ningún motivo el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

b. **Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones.** - De acuerdo con el tipo de construcción y estructura serán los que figuran en la Tabla E:

TABLA F TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		
DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

Fuente: Tabla de HEIDECHE

TABLA E VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Edificios	45	6
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, será considerado como edificio a partir del cuarto piso.

c. **Estado de Conservación:** Se aplicarán los siguientes coeficientes que constan en la Tabla F:

#### 9. Factor por etapa de Construcción

Las etapas de construcción a considerarse son: obras preliminares y/o cimentación, estructura, obra gris y terminada.

Una vez identificada la categoría se podrá corregir el valor por etapa de construcción con el factor que se aplicará según la Tabla H:

TABLA H						
Factor de Categoría de Acabados de la Construcción en relación a su etapa de construcción						
		A POPULAR	B ECONÓMICA	C NORMAL	D DE PRIMERA	E DE LUJO
CÓDIGO	ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	FACTORES				
<b>HORMIGÓN ARMADO</b>						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN	0.0980	0.1073	0.0661	0.0251	0.0225
2.0	ESTRUCTURA	0.5575	0.5317	0.3116	0.2927	0.3136
3.0	OBRA GRIS	0.8297	0.6022	0.6174	0.3696	0.4311
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>
<b>METÁLICO</b>						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN	0.1024	0.0184	0.0683	0.0235	0.0215
2.0	ESTRUCTURA	0.5712	0.5046	0.4970	0.3436	0.3451
3.0	OBRA GRIS	0.8556	0.5792	0.6051	0.4152	0.4571
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>
<b>MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)</b>						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN	0.1229	0.0205	0.0891	0.0230	0.0208
2.0	ESTRUCTURA	0.6736	0.5129	0.4303	0.3559	0.3570
3.0	OBRA GRIS	0.8203	0.6167	0.5706	0.4262	0.4654
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>
<b>MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)</b>						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN	0.1359	0.0209	0.0999	0.0274	0.0240
2.0	ESTRUCTURA	0.6140	0.4762	0.3612	0.2984	0.2607
3.0	OBRA GRIS	0.7875	0.6898	0.5185	0.3820	0.3862
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>
<b>MADERA</b>						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN	0.1014	0.0202	0.0831	0.0270	0.0234
2.0	ESTRUCTURA	0.4818	0.4910	0.4754	0.3365	0.3106
3.0	OBRA GRIS	0.7943	0.6706	0.6046	0.4188	0.4326
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>
<b>PIEDRA</b>						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN		0.0193	0.0952	0.0280	
2.0	ESTRUCTURA		0.4896	0.4690	0.4069	
3.0	OBRA GRIS		0.6862	0.6204	0.4925	
4.0	TERMINADA (ACABADOS)		<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	
<b>CAÑA GUADÚA</b>						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN	0.1121	0.0221	0.1225		
2.0	ESTRUCTURA	0.4593	0.4181	0.3973		
3.0	OBRA GRIS	0.7997	0.6309	0.5856		
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>		
<b>CERCHA PORTICADA</b>						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN			0.0640	0.0213	0.0194
2.0	ESTRUCTURA			0.4544	0.3321	0.3336
3.0	OBRA GRIS			0.6044	0.4551	0.4873
4.0	TERMINADA (ACABADOS)			<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>	<b>1.0000</b>

## II

### CONSTRUCCIONES ABIERTAS VALORES UNITARIOS DEL M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR

- 1. Áreas Abiertas.** - Para este tipo de construcciones no se aplicarán ni el factor uso ni el de etapa de construcción, sino únicamente el estado de conservación. se considerarán los valores unitarios que constan en la Tabla I, Usos Constructivos Abiertos y Especiales:

<b>TABLA I</b> <b>USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS Y ESPECIALES</b>			
Nro.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTOS ESPECIALES	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Piscina	m <sup>2</sup>	\$ 370.00
2	Cisterna	m <sup>2</sup>	\$ 246.00
3	Cancha de arcilla	m <sup>2</sup>	\$ 30.00
4	Cancha de césped sintético	m <sup>2</sup>	\$ 34.00
5	Cancha de encementada	m <sup>2</sup>	\$ 53.00
6	Cancha de engramada	m <sup>2</sup>	\$ 24.00
7	Escenario deportivo abierto	m <sup>2</sup>	\$ 676.00
8	Terraza con acabado	m <sup>2</sup>	\$ 153.00
9	Parqueadero con acabado	m <sup>2</sup>	\$ 52.00
10	Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado	m <sup>2</sup>	\$ 226.00
11	Fuente de agua - Espejo de agua	m <sup>2</sup>	\$ 165.00
12	Mirador	m <sup>2</sup>	\$ 156.00
13	Jardín-Patio de tierra	m <sup>2</sup>	\$ 11.00
14	Jardín-Patio de césped	m <sup>2</sup>	\$ 16.00
15	Jardín-Patio de adoquín	m <sup>2</sup>	\$ 27.00
16	Jardín-Patio de pavimento	m <sup>2</sup>	\$ 37.00
17	Jardín-Patio de hormigón armado	m <sup>2</sup>	\$ 91.00
18	Lavandería - Secadero	m <sup>2</sup>	\$ 88.00
19	Circulación vehicular cubierta	m <sup>2</sup>	\$ 436.00
20	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m <sup>2</sup>	\$ 309.00

2. Para la corrección del valor de las construcciones abiertas se aplicará únicamente el factor de “Estado de Conservación” descrito en la Tabla J, Estado de Conservación Usos Constructivos Abiertos Adicionales Constructivos y Áreas Comunes:

<b>TABLA J</b> <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN USOS</b> <b>CONSTRUCTIVOS ABIERTOS ADICIONALES</b> <b>CONSTRUCTIVOS Y ÁREAS COMUNALES</b>	
ESTADO	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.85
REGULAR	0.70
MALO	0.50
EN DETERIORO	0.30

El estado de conservación para aquellos bienes que se encuentran en proceso de actualización catastral de relevamiento se considerará el estado de conservación como BUENO.

### III

#### ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

#### VALORES UNITARIOS Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR

1. Para los adicionales constructivos adicionales al predio o solar, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla K, Adicionales Abiertos:

2. Para la corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado

TABLA K ADICIONALES CONSTRUCTIVOS			
Nro.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE MEDIDA	
1	Área verde comunal	m <sup>2</sup>	\$ 15.00
2	Ascensor de 2 a 3 paradas (3 pisos) capacidad 6 personas	u	\$ 39.200.00
3	Canchas de césped sin drenaje	m <sup>2</sup>	\$ 3.00
4	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón sin acabados	m <sup>2</sup>	\$ 45.00
5	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados	m <sup>2</sup>	\$ 85.00
6	Cerramiento de hierro	m <sup>2</sup>	\$ 74.00
7	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados especiales	m <sup>2</sup>	\$ 124.00
8	Cerramiento de piedra	m <sup>2</sup>	\$ 43.00
9	Cerramiento de adobe /tapial	m <sup>2</sup>	\$ 39.00
10	Cerramiento de malla sobre mampostería	m <sup>2</sup>	\$ 51.00
11	Circulación peatonal de adoquín/asfalto/piedra	m <sup>2</sup>	\$ 26.00
12	Circulación peatonal de cerámica/gres	m <sup>2</sup>	\$ 61.00
13	Circulación peatonal de hormigón	m <sup>2</sup>	\$ 33.00
14	Circulación vehicular adoquín	m <sup>2</sup>	\$ 33.00
15	Circulación vehicular asfalto	m <sup>2</sup>	\$ 24.00
16	Circulación vehicular lastrada	m <sup>2</sup>	\$ 13.00
17	Cistema de hormigón armado	m <sup>2</sup>	\$ 229.00
18	Talud	m <sup>3</sup>	\$ 7.00
19	Grada de estructura de hierro	m <sup>2</sup>	\$ 120.00
20	Grada de ladrillo	m <sup>2</sup>	\$ 125.00
21	Graderío	m <sup>2</sup>	\$ 86.00
22	Muro de gaviones	m <sup>3</sup>	\$ 83.00
23	Muro de hormigón	m <sup>3</sup>	\$ 380.00
24	Muro de hormigón ciclópeo	m <sup>3</sup>	\$ 162.00
25	Muro inclinado de piedra	m <sup>3</sup>	\$ 90.00
26	Pavimento resistente	m <sup>2</sup>	\$ 46.00
27	Pavimento simple	m <sup>2</sup>	\$ 31.00
28	Portón de acceso a conjuntos	m <sup>2</sup>	\$ 238.00
29	Pozo y tubería de alcantarillado	ml	\$ 156.00
30	Rejilla de perfil de hierro	ml	\$ 31.00

de Conservación establecidos en la Tabla J, descrita anteriormente.

#### IV

### DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

1. **Avalúo de las Construcciones Cubiertas.** - Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{ccb} = S_c \times A_u \times P_{cc}$$

Donde:

**V<sub>ccb</sub>** = Avalúo de la construcción cubierta

- Sc** = Área de la construcción en m<sup>2</sup>  
**Au** = Valor unitario en USD/m<sup>2</sup> de construcción (Tabla No. B)  
**Pcc** = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso y depreciación)

El valor unitario del m<sup>2</sup> de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla B de la presente Ordenanza.

**1. Avalúo de las Construcciones Abiertas.** - Para la valoración de las construcciones abiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Vcab} = \mathbf{Sa \times AuH \times Pca}$$

Donde:

- Vcab** = Avalúo de la construcción abierta  
**Sa** = Área de la construcción en m<sup>2</sup>  
**AuH** = Valor unitario en USD/m<sup>2</sup> de construcción, Tabla I  
**Pca** = Factor de corrección de abiertas/adicionales/comunales, Tabla J

El valor unitario del m<sup>2</sup> de construcción se considerará de acuerdo con los valores establecidos en la Tabla I de la presente Ordenanza.

**2. Determinación del Avalúo de los Adicionales Constructivos.** - Para la valoración de adicionales constructivos de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Vadi} = \mathbf{VaI \times N \times Pcad}$$

Donde:

- Vadi** = Avalúo del adicional constructivo  
**VaI** = Valor del adicional constructivo, Tabla K  
**N** = Cantidad del adicional según su unidad de medida  
**Pcad** = Factor de corrección de abiertas/adicionales—especiales y áreas comunales,

El valor unitario del m<sup>2</sup> de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla K de la presente Ordenanza.

## V

### AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

1. Para determinar el avalúo de los predios urbanos se tomará en cuenta:

- a. El valor del lote o solar
- b. El valor de la construcción o construcciones, y
- c. El valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Vt} = \mathbf{As + Ac + Aadi}$$

Donde:

- Vt** = Avalúo del predio urbano

<b>As</b>	=	Valor del terreno
<b>Ac</b>	=	Valor de la construcción (cubierta-abierta)
<b>Aadi</b>	=	Valor de los adicionales constructivos al predio

## VI VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

En las propiedades horizontales urbanas, las construcciones serán valoradas en función del área de propiedad privada de cada propietario, al que se añadirán los valores de áreas comunales y las mejoras adicionales, en función de las alícuotas declaradas.

### Áreas abiertas y cubiertas comunales

Para las áreas abiertas y cubiertas comunales, se aplicarán directamente los valores según la Tabla L y se corregirán únicamente según el factor del estado de conservación detallado en la Tabla I

TABLA L ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES			
Nro.	ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES	UNIDAD DE MEDIDA	
1	Área verde/recreativa comunal descubierta	m <sup>2</sup>	\$ 15.00
2	Jardines / retiros exteriores / patios	m <sup>2</sup>	\$ 12.00
3	Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra	m <sup>2</sup>	\$ 26.00
4	Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress	m <sup>2</sup>	\$ 61.00
5	Circulación peatonal descubierta de hormigón	m <sup>2</sup>	\$ 33.00
6	Circulación vehicular descubierta adoquín	m <sup>2</sup>	\$ 33.00
7	Circulación vehicular descubierta asfalto	m <sup>2</sup>	\$ 24.00
8	Circulación vehicular descubierta lastrada	m <sup>2</sup>	\$ 13.00
9	Circulación vehicular cubierta	m <sup>2</sup>	\$ 555.00
10	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m <sup>2</sup>	\$ 325.00
11	Terraza exterior de cerámica / gress / encementado	m <sup>2</sup>	\$ 180.00

**Avalúo de Propiedades Horizontales.** - Para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal sea horizontal o en vertical es:

$$V_{phv} = A_g + A_{ace} + A_{ad}$$

Donde:

<b>V<sub>phv</sub></b>	=	Avalúo del predio en propiedad horizontal
<b>A<sub>g</sub></b>	=	Valor del terreno (privado + terreno comunal)
<b>A<sub>ace</sub></b>	=	Valor de la construcción (abierta-especial, cubierta y comunales de propiedades horizontales)
<b>A<sub>ad</sub></b>	=	Valor de los adicionales constructivos

## VII AVALÚO PARA PREDIOS ESPECIALES, EXPROPIACIONES, ADJUDICACIONES

## Y ASENTAMIENTOS DE HECHO

En casos especiales, expropiaciones, adjudicaciones y asentamientos de hecho, que efectúe el GAD MUNICIPAL y cuyas construcciones urbanas o rurales que por sus condiciones geográficas y físicas, necesitan ser analizados puntualmente o que requieran ser corregidos su valor, ya sea por: topografía, fajas de protección, servicios e infraestructura, condición histórica y patrimonial, afectaciones, rellenos de quebradas, condiciones de usos, predios con plantaciones, predios con bosques y otros relacionados; se realizarán estudios adicionales de valoración individual que incluyan todas las variables pertinentes.

Para el avalúo de los adicionales en áreas rurales se debe tomar en cuenta: cultivos, bosques, plantaciones, pastos, entre otros y se realizarán en base a los costos de producción e implantación, rentabilidad, factores climáticos y los ciclos de los seres vivos.

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

**Art. 25.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.** - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b. El 2% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

**Art. 26.- ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

**Art. 27.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa 1.0 por mil (uno punto cero por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 28.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.** - 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 estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Art. 29.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

**Art. 30.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y con relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio al 31 de diciembre del año fiscal soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 de julio al 31 de diciembre	10%

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

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

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los siete días del mes de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:  
**VICTOR ANTONIO  
MIELES PALADINES**



Firmado electrónicamente por:  
**PRISCILA MARIUXI  
ORDONEZ RAMIREZ**

Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Ab. Priscila Ordóñez Ramírez  
**SECRETARIA GENERAL**

**RAZÓN:** Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**, en dos sesiones, Extraordinaria de 04 de diciembre de 2023 y Ordinaria de 07 de diciembre de 2023, en primer y segundo debate en su orden, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es remitida en tres ejemplares al Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde de este Cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 7 de diciembre de 2023.- LO CERTIFICO.



*Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez*  
**SECRETARIA GENERAL**

**SR. VICTOR ANTONIO MIELES PALADINES, ALCALDE DEL CANTÓN PUERTO QUITO.**- Al tenor de lo dispuesto en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO**, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 08 de diciembre de 2023.



Sr. Victor Antonio Mieles Paladines  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Sr. Victor Antonio Mieles Paladines, Alcalde del cantón Puerto Quito; quien dispuso su ejecución y publicación en el Gaceta Municipal del dominio Web de la institución y en el Registro Oficial. - Puerto Quito, 08 de diciembre de 2023.- LO CERTIFICO.



*Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez*  
**SECRETARIA GENERAL.**



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTZAZA



### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Concejo del GAD Municipal de Yantzaza, en uso de sus facultades legales discutió y aprobó “LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DEL TALENTO HUMANO Y ESCALAS REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTZAZA” en sesiones ordinarias del veintiuno de julio y cuatro de agosto del año dos mil quince, en primero y segundo debate respectivamente; así mismo, fue reformada en sesiones ordinarias del diez y quince de diciembre del 2015.

Para la expedición de la ordenanza señalada anteriormente se consideró la normativa y directrices del Ministerio del Trabajo vigentes a la fecha de expedición; como es el caso que en base a las facultades legales conferidas en el Art. 3 y 51 de la Ley Orgánica de Servicio Público, expidió el Acuerdo Nro. MDT-2015-0060 del 26 de marzo del 2015, donde se señala la escala de techos y pisos de las remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores públicos de los GADs Municipales, por niveles: Operativo, Profesional, Directivo y Ejecutivo; situación que si está considerada en la Ordenanza expedida por el pleno del Concejo Municipal; sin embargo, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2016-0306 el 29 de diciembre de 2016, se efectúan modificaciones al acuerdo ministerial Nro. MDT-2015-0060; determinando los niveles: No Profesional, Profesional / No Profesional, Directivo y Ejecutivo.

El Ministerio del Trabajo mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2016-0152 del 22 de junio de 2016, reforma la Norma Técnica del Subsistema de Clasificación del Servicio Civil, a fin de incorporar dentro de su estructura y perfiles de puestos a los profesionales técnicos y tecnólogos de educación superior (a más de los profesionales de tercer nivel) con roles de “*ejecución de procesos*” en la gestión institucional; situación que obliga a la municipalidad a modificar o incorporar a las descripciones de puestos lo establecido en el presente acuerdo.

El Ministerio del Trabajo mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2016-0156 del 27 de junio de 2016; emite las Directrices para Modificar e Incorporar en los Descriptivos de Puestos los Perfiles Profesionales de Técnicos y Tecnólogos Superiores.

En consecuencia, se requiere que el Concejo Municipal legisle y actualice la política de remuneraciones autónoma por escalas exclusivas para el GAD Municipal de Yantzaza e incorpore las disposiciones vigentes y fundamentar el derecho a la seguridad jurídica de conformidad al artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, mediante la reforma a la ordenanza correspondiente.

En uso de las facultades establecidas en el artículo 57 numeral a); el Concejo del GAD Municipal de Yantzaza expide la siguiente Ordenanza Reformatoria:

### EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTZAZA.

#### Considerando:

**Que**, el artículo 229 de la Constitución de la República, dispone que 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, que la ley definirá el organismo rector en materia de recursos humanos y remuneraciones para todo el sector público, y regulará el ingreso, ascenso, promoción, incentivos, régimen disciplinario, estabilidad, sistema de remuneración y cesación de funciones de sus servidores; las obreras y obreros del sector público estarán sujetos al Código de Trabajo, que será justa y equitativa, con relación a sus funciones y valorará la profesionalización, capacitación, responsabilidad y experiencia;

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, en consonancia con los artículos 5 y 6, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece 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 y demás servidores públicos, se sujetarán a las leyes que regulan la Administración Pública...";

**Que**, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala "... 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "...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 referido Código Orgánico en concordancia con el inciso cuarto del artículo 51 de la Ley Orgánica del Servicio Público, establecen la autonomía de la administración del talento humano de los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, el artículo 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 artículo 4 de la Ley Orgánica de Servicio Público precisa que: "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";

**Que**, el artículo 54 de la Ley Orgánica del Servicio Público determina que: "El sistema integrado de desarrollo del talento humano del servicio público está conformado por los subsistemas de planificación del talento humano; clasificación de puestos; reclutamiento y selección de personal; formación, capacitación, desarrollo profesional y evaluación del desempeño", cada uno de los cuales son detallados y normados en la citada Ley Orgánica y su Reglamento General;

**Que**, el inciso tercero del artículo 62 de la Ley Orgánica del Servicio Público, faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, diseñar y aplicar su propio subsistema de clasificación de puestos;

**Que**, el artículo 131 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Servicio Público, determina que “El objetivo del Sistema Integrado de Desarrollo del Talento Humano es garantizar en las instituciones del servicio público, un equipo humano competente, comprometido, capaz de adaptarse a nuevas políticas y realidades para asumir retos y conseguir el logro de los objetivos institucionales, con eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia, evaluación y responsabilidad”;

**Que**, el artículo 247 del cuerpo legal antes citado, determina que las remuneraciones de los gobiernos autónomos descentralizados, sus entidades y regímenes especiales no podrán exceder los techos ni ser inferiores a los pisos de las determinadas por el Ministerio del Trabajo, para cada grupo ocupacional. Así mismo señala que una vez emitidos los pisos y techos remunerativos por parte del Ministerio del Trabajo, los gobiernos autónomos descentralizados a través de ordenanza establecerán las remuneraciones que correspondan;

**Que**, el Ministerio del Trabajo en uso de las facultades legales conferidas en el Art. 3 y 51 de la LOSEP, mediante Acuerdo Nro. MDT-2015-0060 del 26 de marzo del 2015, expide la escala de techos y pisos de las remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores públicos de los GADs Municipales, por niveles: Operativo, Profesional, Directivo y Ejecutivo; así mismo, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2016-0306 el 29 de diciembre de 2016, se efectúan reformas al acuerdo ministerial Nro. MDT-2015-0060; modificando los niveles: No Profesional, Profesional / No Profesional, Directivo y Ejecutivo;

**Que**, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2016-0152 del 22 de junio de 2016 el Ministerio del Trabajo, reforma la Norma Técnica del Subsistema de Clasificación del Servicio Civil, a fin de incorporar dentro de su estructura y perfiles de puestos a los profesionales técnicos y tecnólogos de educación superior (a más de los profesionales de tercer nivel) con roles de ejecución de procesos en la gestión institucional;

**Que**, el Ministerio del Trabajo mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2016-0156 del 27 de junio de 2016; emite las Directrices para Modificar e Incorporar en los Descriptivos de Puestos los Perfiles Profesionales de Técnicos y Tecnólogos Superiores;

**Que**, el Concejo del GAD Municipal de Yantzaza, en uso de sus facultades legales discutió y aprobó “LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DEL TALENTO HUMANO Y ESCALAS REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTZAZA” en sesiones ordinarias del veintiuno de julio y cuatro de agosto del año dos mil quince, en primero y segundo debate respectivamente; la misma que fue SANCIONADA a los siete días del mes de agosto del año dos mil quince;

**Que**, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, discutió y aprobó en sesiones ordinarias realizadas los días 10 y 15 de diciembre del 2015, en primero y segundo debate respectivamente, la “REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DEL TALENTO HUMANO Y ESCALAS REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTZAZA.”, SANCIONADA el día dieciocho del mes de diciembre del año dos mil quince; de conformidad a lo que dispone los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

**Que**, la realidad institucional requiere de un sistema integrado de Desarrollo del Talento Humano actualizado que permita validar e impulsar las habilidades, conocimientos, garantías y derechos de las y los servidores públicos con el fin de desarrollar su potencial y promover la eficiencia, eficacia, oportunidad, igualdad y la no discriminación en el servicio público orientados hacia el fin primordial a saber: brindar servicios de calidad a la ciudadanía que permitan satisfacer sus necesidades individuales y las colectivas en el marco de desarrollo de las competencias inherentes al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza; y,

En ejercicio de la facultad que le confiere los Arts. 57 literal a) y 354 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**EXPIDE:**

**LA SEGUNDA REFORMA A LA “ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DEL TALENTO HUMANO Y ESCALAS REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTZAZA.”**

**Artículo 1.-** Sustituir el cuadro del artículo 7 por el siguiente:

NIVEL	ROLES
NO PROFESIONAL	ADMINISTRATIVO
	TÉCNICO
PROFESIONAL / NO PROFESIONAL	EJECUCIÓN DE PROCESOS DE APOYO
	EJECUCIÓN DE PROCESOS
	EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE PROCESOS
	EJECUCIÓN Y COORDINACIÓN DE PROCESOS
DIRECTIVO	COORDINACIÓN ESTRATÉGICA DE PROYECTOS, UNIDADES O PROCESOS
	DIRECCIÓN ESTRATÉGICA DE UNIDADES O PROCESOS

**Artículo 2.-** Sustituir el cuadro del artículo 8 por el siguiente:

NIVEL	GRUPO OCUPACIONAL	GRADO
NO PROFESIONAL	SERVIDOR MUNICIPAL DE APOYO 1	1
	SERVIDOR MUNICIPAL DE APOYO 2	2
	SERVIDOR MUNICIPAL DE APOYO 3	3
	SERVIDOR MUNICIPAL DE APOYO 4	4
PROFESIONAL / NO PROFESIONAL	PROFESIONAL MUNICIPAL 1	5
	PROFESIONAL MUNICIPAL 2	6
	PROFESIONAL MUNICIPAL 3	7
	PROFESIONAL MUNICIPAL 4	8
	PROFESIONAL MUNICIPAL 5	9
	PROFESIONAL MUNICIPAL 6	10
	PROFESIONAL MUNICIPAL 7	11
DIRECTIVO	COORDINADOR MUNICIPAL DE ÁREA	12
	DIRECTOR MUNICIPAL DE ÁREA	13
EJECUTIVO	EJECUTIVO MUNICIPAL	14

Artículo 3.- Del artículo 17 reformar lo siguiente:

1. Del literal a) Instrucción Formal; sustituir el cuadro de "ASIGNACIÓN DE PUNTOS POR INSTRUCCIÓN FORMAL" por el siguiente:

**INSTRUCCIÓN FORMAL – CRITERIOS DE VALORACIÓN**

NIVEL	DETALLE	PUNTAJE
<b>No Profesional</b>		
Educación Básica	Nivel de instrucción básica	15
Bachiller	Estudios formales de educación media	45
Técnico	Formación y adiestramiento en una rama u oficio - certificación bajo competencias profesionales	75
Egresado o estudiante	Certificado de culminación de educación superior - Tercer año aprobado	95
<b>Profesional / No Profesional</b>		
Profesional de: 2 a 4.5 años	Estudios adquiridos y aprobados en instituciones de educación superior de 4 a 9 períodos académicos ordinarios	110
Profesional de: 5 años	Estudios adquiridos y aprobados en instituciones de educación superior de 10 períodos académicos ordinarios	125
Profesional de: 6 años	Estudios adquiridos y aprobados en instituciones de educación superior de 12 períodos académicos ordinarios	155
Diplomado Superior	Conocimiento de una rama científica adicional	170
Especialidad	Suficiencia y dominio de una rama científica especializada	185

Maestría o PHD	Dominio en una disciplina organizacional administrativa y/o científica	200
----------------	--	-----

Y, eliminar el cuadro “NIVELES DE INSTRUCCIÓN FORMAL RECONOCIDOS”

- Del literal b) Experiencia; sustituir el cuadro de “ASIGNACIÓN DE PUNTOS POR EXPERIENCIA REQUERIDA” por el siguiente:

**EXPERIENCIA – CRITERIOS DE VALORACIÓN**

NIVEL	ROL	INSTRUCCIÓN FORMAL	AÑOS DE EXPERIENCIA	PUNTAJE
NO PROFESIONAL	ADMINISTRATIVO	Bachiller	2 meses	28
	TÉCNICO	Bachiller / Técnico	3 meses	42
PROFESIONAL / NO PROFESIONAL	EJECUCIÓN DE PROCESOS DE APOYO	Egresado o estudiante	6 meses	56
	EJECUCIÓN DE PROCESOS	Técnico superior	Hasta 6 años	70
		Tecnológico superior	Hasta 5 años	
		Tercer nivel	Hasta 2 años 6 meses	
	EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE PROCESOS	Tercer nivel	3 años	84
	EJECUCIÓN Y COORDINACIÓN DE PROCESOS		3 años 6 meses	90
DIRECTIVO	COORDINACIÓN ESTRATÉGICA DE PROYECTOS, UNIDADES O PROCESOS	Tercer nivel y superiores	4 años 6 meses	95
	DIRECCIÓN ESTRATÉGICA DE UNIDADES O PROCESOS		5 años y más	100

- A continuación del cuadro “EXPERIENCIA – CRITERIOS DE VALORACIÓN”; del literal b) Experiencia; incrementar lo siguiente:

Así mismo, se deberá considerar en los descriptivos de puestos con roles de ejecución de procesos la instrucción de Técnico Superior, Tecnológico Superior y Tercer Nivel el tiempo de

experiencia laboral requerida, en función del grupo ocupacional determinado en la descripción del puesto de acuerdo al siguiente detalle:

ROL	GRUPO OCUPACIONAL	INSTRUCCIÓN FORMAL	EXPERIENCIA
EJECUCIÓN DE PROCESOS	PROFESIONAL MUNICIPAL 2	Técnico Superior	3 años
		Tecnológico Superior	2 años
		Tercer Nivel	1 año
	PROFESIONA MUNICIPAL 3	Técnico Superior	4 años
		Tecnológico Superior	3 años
		Tercer Nivel	1 año, 6 meses
	PROFESIONAL MUNICIPAL 4	Técnico Superior	5 años
		Tecnológico Superior	4 años
		Tercer Nivel	2 años
	PROFESIONAL MUNICIPAL 5	Técnico Superior	6 años
		Tecnológico Superior	5 años
		Tercer Nivel	2 años, 6 meses

4. Del literal c) Habilidades de Gestión; sustituir el cuadro de “ASIGNACION DE PUNTOS POR HABILIDADES DE GESTIÓN” por el siguiente:

**HABILIDADES DE GESTIÓN – CRITERIOS DE VALORACIÓN**

NIVEL	DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
1	a) El trabajo se desarrolla de acuerdo a instrucciones detalladas, trabajo rutinario b) El trabajo requiere de esfuerzo físico más que intelectual	20
2	a) El trabajo se realiza con posibilidades de adaptar o modificar ciertas tareas b) El trabajo se efectúa en función a la formación técnica de una rama u oficio	40
3	a) Planificación y organización relativa a las actividades inherentes al puesto b) Controla el avance y los resultados de las actividades propias del puesto	60
4	a) Planificación y organización del trabajo que ejecuta, un proyecto o propósito específico	80

	b) Controla el cumplimiento de las actividades y resultados de los puestos de trabajo a su cargo	
5	a) Responsable de la planificación operativa de su unidad o proceso b) Maneja y asigna recursos de la unidad o proceso c) Dirige y asigna responsabilidades a los equipos de trabajo d) Controla el cumplimiento de las actividades y resultados del área o proceso	100

5. Del literal d) Habilidades de comunicación; sustituir el cuadro de “CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ASIGNACION DE PUNTOS POR HABILIDADES DE COMUNICACIÓN” por el siguiente:

**HABILIDADES DE COMUNICACIÓN – CRITERIOS DE VALORACIÓN**

NIVEL	DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
1	a) El puesto requiere de una red mínima de contactos de trabajo b) Las actividades que realiza están orientadas ofrecer servicios o asistir las necesidades de otros	20
2	a) Establece una red básica de contactos laborales para asegurar la eficacia de su trabajo b) Las actividades que realiza están orientadas a brindar apoyo logístico y administrativo c) Las actividades que ejecutan están se orientan a brindar apoyo técnico no profesional a los procesos operativos institucionales	40
3	a) Establece una red moderada de contactos de trabajo b) Los trabajos que ejecuta están orientados a interpretar información de carácter técnico c) Las actividades que realiza están orientadas a brindar apoyo técnico	60
4	a) Establece una red amplia de contactos internos b) El puesto ejecuta actividades de supervisión de equipos de trabajo c) Las actividades que realizan están orientadas a brindar apoyo técnico especializado	80
5	a) El puesto requiere establecer una red amplia y consolidada de contactos de trabajo internos y externos a la organización b) El puesto ejecuta actividades de integración y coordinación de equipos de trabajo c) Las actividades que realizan están orientadas a brindar asesoría y asistencia	100

**Artículo 4.-** Del artículo 18 reformar lo siguiente:

1. Del literal a) Condiciones de trabajo; sustituir el cuadro de “CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ASIGNACION DE PUNTOS POR CONDICIONES DE TRABAJO” por el siguiente:

**CONDICIONES DE TRABAJO - CRITERIOS DE VALORACIÓN**

NIVEL	DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
1	a) Desarrolla las actividades en condiciones de trabajo, ambientales, físicas y psicosociales que no implica riesgos ocupacionales	20
2	a) Desarrolla las actividades en condiciones de trabajo, ambientales, físicas y psicosociales con baja incidencia de riesgos ocupacionales	40
3	a) Desarrolla las actividades en condiciones de trabajo, ambientales, físicas y psicosociales que implican medianas posibilidades de riesgos ocupacionales	60
4	a) Desarrolla sus actividades en condiciones de trabajo, ambientales, físicas y psicosociales que implican considerable riesgo ocupacional	80
5	a) Desarrolla las actividades en condiciones de trabajo, ambientales, físicas y psicosociales que implica alto riesgo ocupacional	100

2. Del literal b) Toma de Decisiones; sustituir el cuadro de “**CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ASIGNACION DE PUNTOS POR TOMA DE DECISIONES**” por el siguiente:

**TOMA DE DECISIONES - CRITERIOS DE VALORACIÓN**

NIVEL	DESCRIPCION	PUNTAJE
1	a) Las decisiones dependen del aprovechamiento de las instrucciones previas, con mínima incidencia en la gestión municipal	20
2	a) La toma de decisiones depende de una elección simple entre varias alternativas, con mediana incidencia en la gestión municipal b) La toma de decisiones obedece al grado de conocimiento de una rama para agregar valor a las actividades intermedias, en la generación del portafolio de productos y servicios que genera la unidad o proceso	40
3	a) La toma de decisiones requiere de análisis descriptivo, con moderada incidencia en la gestión municipal b) La toma de decisiones obedece al grado de conocimiento técnico de la rama u oficio para ejecutar las actividades, con moderada incidencia en la gestión municipal	60
4	a) La toma de decisiones requiere un análisis interpretativo, evaluativo en situaciones distintas, con significativa incidencia en la gestión municipal	80
5	a) La toma de decisiones depende del análisis y desarrollo de nuevas alternativas de solución, con trascendencia en la gestión municipal	100

**Artículo 5.-** Del artículo 19 reformar lo siguiente:

1. Del literal a) Rol del Puesto; sustituir los cuadros de “**ASIGNACIÓN DE PUNTOS POR DEFINICIÓN DE ROL DEL PUESTO**” por el siguiente:

**ROL DEL PUESTO - CRITERIOS DE VALORACIÓN**

NIVEL	ROLES	DESCRIPCIÓN	PUNTAJE
-------	-------	-------------	---------

NO PROFESIONAL	ADMINISTRATIVO	Integra puestos que ejecutan actividades de apoyo administrativo y/o actividades asistenciales a los procesos operativos municipales	25
	TÉCNICO	Comprenden puestos que ejecutan actividades técnicas o de soporte en una rama u oficio requeridos por los procesos operativos, productivos o industriales	50
PROFESIONAL / NO PROFESIONAL	EJECUCIÓN DE PROCESOS DE APOYO	Integra puestos que ejecutan actividades de apoyo técnico de nivel pre-profesional, con incidencia en la operatividad de los procesos administrativos, operativos o industriales	75
	EJECUCIÓN DE PROCESOS	Constituyen los puestos que ejecutan actividades técnicas, tecnológicas y profesionales; y/o agregando valor a los productos y/o servicios que genera la unidad o proceso organizacional	125
	EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE PROCESOS	Constituyen los puestos que ejecutan actividades técnicas en un campo profesional específico; requieren de experiencia en el área para supervisar equipos de trabajo y/o procesos	150
	EJECUCIÓN Y COORDINACIÓN DE PROCESOS	Constituyen los puestos que ejecutan y coordinan actividades técnicas especializadas en la formulación, asesoría y evaluación de proyectos o procesos organizacionales internos y externos	175
DIRECTIVO	COORDINACIÓN ESTRATÉGICA DE PROYECTOS, UNIDADES O PROCESOS	Corresponde a puestos de gestión estratégica de proyectos, unidades o procesos municipales que, por su estructura orgánica y dimensión de sus operaciones, no alcance la jerarquía de dirección.	190
	DIRECCIÓN ESTRATÉGICA DE UNIDADES O PROCESOS	Comprende a puestos de dirección y asesoría específica para la gestión de recursos económicos, técnicos y legales de alta incidencia e impacto en la consecución de objetivos municipales	200

Y, eliminar el cuadro “DE CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN ROLES DE PUESTOS”

- Del literal b) Control de Resultados; sustituir el título del cuadro de “CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ASIGNACION DE PUNTOS POR CONTROL DE RESULTADOS” por el siguiente:

**CONTROL DE RESULTADOS - CRITERIOS DE VALORACIÓN.**

NIVEL	DESCRIPCION	PUNTAJE
-------	-------------	---------

1	a) Responsable de los resultados específicos del puesto con asignación de funciones, sujeto a supervisión de sus resultados	20
2	a) El puesto apoya al logro del portafolio de servicios organizacionales. Sujeto a supervisión de los resultados entregados sobre estándares establecidos	40
3	a) Responsable de los resultados del puesto de trabajo con incidencia en el portafolio de servicios, sobre la base de estándares o especificaciones previamente establecidas y asignación de recursos b) Sujeto a supervisión y evaluación de los resultados entregados	60
4	a) Responsable de los resultados de las actividades asignadas al puesto y supervisión de los equipos de trabajo b) Propone políticas y especificaciones técnicas de los servicios y asignación de recursos c) Monitorea y supervisa la contribución de los puestos de trabajo al logro del portafolio de servicios	80
5	a) Responsable del uso adecuado de los recursos asignados a las unidades y/o proyectos municipales con sustento en la normativa legal aplicable b) Responsable de la gestión estratégica y técnica de los proyectos o unidades a su cargo con alto grado de contribución al portafolio de productos y servicios c) Define políticas y especificaciones técnicas para los servicios, en función de la demanda de los clientes d) Le corresponde dirigir, supervisar y evaluar la contribución de los equipos de trabajo al logro del portafolio de servicios e) Determinan estrategias, medios y recursos para el logro de los resultados	100

Artículo 6.- Del artículo 20 reformar lo siguiente:

1. Sustituir el cuadro “ESCALA INTERVALOS DE VALORACIÓN” por el siguiente:

**ESCALA INTERVALOS DE VALORACIÓN.**

GRADO	GRUPO OCUPACIONAL	INTERVALOS	
1	SERVIDOR MUNICIPAL DE APOYO 1	157	216
2	SERVIDOR MUNICIPAL DE APOYO 2	217	277
3	SERVIDOR MUNICIPAL DE APOYO 3	278	337
4	SERVIDOR MUNICIPAL DE APOYO 4	338	397
5	PROFESIONAL MUNICIPAL 1	398	458
6	PROFESIONAL MUNICIPAL 2	459	518

7	PROFESIONAL MUNICIPAL 3	519	578
8	PROFESIONAL MUNICIPAL 4	579	638
9	PROFESIONAL MUNICIPAL 5	639	699
10	PROFESIONAL MUNICIPAL 6	700	759
11	PROFESIONAL MUNICIPAL 7	760	880
12	COORDINADOR MUNICIPAL DE ÁREA	881	940
13	DIRECTOR MUNICIPAL DE ÁREA	941	1000

2. Suprimir el segundo inciso del artículo 20.

**Artículo 7.-** Sustituir el artículo 24 y la frase del CAPITULO II “DE LAS AUTORIDADES DEL NIVEL EJECUTIVO INSTITUCIONAL”; por lo siguiente:

**CAPÍTULO II  
REMUNERACIONES DEL ÓRGANO LEGISLATIVO.**

**Artículo 24.- Escala remunerativa del legislativo municipal.** - La remuneración mensual unificada - RMU para los miembros del órgano legislativo municipal elegidos por votación popular, se establece en el cincuenta por ciento (50%) de la escala de remuneraciones del nivel ejecutivo, grado 14, de acuerdo a la regulación prevista en el artículo 358 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El concejo municipal en pleno podrá regular o revisar el porcentaje aquí fijado en cualquier momento, observando criterios de austeridad y real capacidad económica de la entidad municipal.

Las y los integrantes del concejo municipal y el alcalde o alcaldesa, al ser considerados servidores públicos, tendrán derecho a los beneficios complementarios establecidos en la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento General, en lo que les fuere aplicable en su condición de dignatarios de elección popular.

Los concejales alternos principalizados gozarán de los mismos derechos y obligaciones de los que gozan los principales.

Cuando un concejal urbano o rural alterno/a reemplace a un concejal urbano o rural principal, se le pagará por los servicios prestados a la municipalidad la parte proporcional del tiempo efectivamente trabajado, mediante honorarios; mientras que, si el reemplazo obedece a la ausencia de un concejal que vaya hacer uso de sus vacaciones, se le cancelará por sus servicios la remuneración que corresponde al principal en calidad de servidor público, siempre y cuando sus actividades se ejerzan desde el primer día del mes.

El Nivel Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza corresponde exclusivamente al alcalde o alcaldesa.

**Artículo 8.-** Sustituir el cuadro del artículo 25 por el siguiente:

<b>ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS GAD MUNICIPAL DE YANTZAZA</b>	<b>ACUERDO N° MDT-2015-0060 (26-03-2015)</b>
--	--

NIVEL	GRUPO OCUPACIONAL	GRADO	RMU en USD	PISO	TECHO	% REGULACIÓN POR ESCALA (DEL TECHO)
NO PROFESIONAL	Servidor Municipal de Apoyo 1	1	SBU	SBU	622,00	-
	Servidor Municipal de Apoyo 2	2	553,00			88,9068%
	Servidor Municipal de Apoyo 3	3	585,00			94,0514%
	Servidor Municipal de Apoyo 4	4	622,00			100,0000%
PROFESIONAL/ NO PROFESIONAL	Profesional Municipal 1	5	733,00	623,00	1.676,00	43,7351%
	Profesional Municipal 2	6	817,00			48,7470%
	Profesional Municipal 3	7	901,00			53,7589%
	Profesional Municipal 4	8	986,00			58,8305%
	Profesional Municipal 5	9	1.086,00			64,7971%
	Profesional Municipal 6	10	1.212,00			72,3150%
	Profesional Municipal 7	11	1.412,00			84,2482%
DIRECTIVO	Coordinador Municipal de Área	12	1.676,00	1.413,00	2.368,00	70,7770%
	Director Municipal de Área	13	2.368,00			100,0000%
EJECUTIVO	Ejecutivo Municipal	14	4.508,00	2.369,00	4.508,00	100,0000%

\* Corresponde al salario básico unificado del año vigente

**Artículo 9.** – En el artículo 26; elimínese el literal “e) Comisario/a Municipal”; y, redefínase los literal “f)” por “e)” ; y, el literal “g)” por “f)” .

**Artículo 10.** – A continuación del numeral a) Registrador de la Propiedad, del artículo 27; agréguese lo siguiente:

Para el caso de puestos municipales de periodo fijo que sean creados por ley y ordenanzas; y, que éstos correspondan a puestos operativos que se encuentren dentro del NIVEL PROFESIONAL / NO PROFESIONAL, de la escala remunerativa contemplada en el artículo 25 de la presente norma, se sujetarán a los grupos y grados determinados en el respectivo Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos expedido para el efecto; para lo cual, la Unidad Administrativa de Talento Humano extenderá la respectiva acción de personal por periodo, considerando el Grado y Grupo Ocupacional determinado en la estructura ocupacional.

**Artículo 11.** – En el artículo 37, el numeral 1.7.; sustitúyase por el siguiente:

1.7. Excepcionalmente, el alcalde o alcaldesa, previo informe técnico de la Unidad de Administración del Talento Humano que justifique la ausencia de candidatos que cumplan el perfil del puesto dentro de la oferta laboral del cantón y siempre que ese puesto corresponda al Nivel Profesional/ No Profesional, contratará a profesionales destacados nacionales o extranjeros que posean conocimientos excepcionales específicos, sobre un determinado campo ocupacional, y podrá determinar la remuneración mensual unificada de este puesto con el techo de hasta USD 2.034,00; observando criterios de austeridad y su real capacidad económica y financiera, y;

#### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** – La presente ordenanza rige para los Agentes de Control Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza en todo lo relacionado a la determinación de sus remuneraciones; mientras que, en todo lo que se relacione a su organización, funcionamiento, régimen de carrera profesional y administrativo – disciplinario se regirá por el Código Orgánico de las Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público, COESCOPE y la ordenanza específica que se emita para el efecto.

**SEGUNDA.** – Para la aplicación de la Norma Técnica del Subsistema de Reclutamiento y Selección de Personal; así como, la Norma Técnica del Subsistema de Evaluación del Desempeño, la municipalidad observará las directrices actualizadas dadas por el Ministerio del Trabajo.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

**PRIMERA.** - Encárguese de la aplicación de la presente Ordenanza a la Unidad de Administración del Talento Humano o quién hiciere sus veces.

**SEGUNDA.** - La Dirección Financiera y la Unidad de Administración del Talento Humano o quién hiciere sus veces, en el campo de sus competencias, para efectos de planificación y remuneraciones del talento humano, efectuarán las acciones correspondientes a fin de dar cumplimiento a la presente Ordenanza.

#### DISPOSICION FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y domino web de la institución, conforme el Art. 324 del COOTAD.

Es dado y firmado en el Salón Auditorio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, a los seis días del mes de diciembre del dos mil veintitres.



Firmado electrónicamente por:  
MARIA ELIZABETH  
LALANGUI CABRERA

Ing. María Lalangui Cabrera  
ALCALDESA DEL CANTÓN YANTZAZA



Firmado electrónicamente por:  
LIGIA MAGDALENA  
CANAR TORRES

Abg. Ligia Cañar  
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL. - CERTIFICO. – Que LA SEGUNDA REFORMA A LA “ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DEL TALENTO HUMANO Y ESCALAS REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTZAZA.” fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Yantzaza, en las sesiones Ordinaria y Extraordinaria del martes cinco y jueves seis de diciembre del año dos mil veintitrés , en primero y segundo debate respectivamente, de conformidad a la que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente.



Firmado electrónicamente por:  
LIGIA MAGDALENA  
CAÑAR TORRES

Abg. Ligia Magdalena Cañar Torres  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

Yantzaza, 08 de diciembre del 2023

Yantzaza, a las 11h30 del día ocho del mes de diciembre del dos mil veintitrés, de conformidad con lo estipulado con el Art. 322 y Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ( COOTAD ), **SANCIONO Y ORDENO** , la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y en el Portal Web [www.yantzaza.gob.ec](http://www.yantzaza.gob.ec) , **LA SEGUNDA REFORMA A LA “ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DEL TALENTO HUMANO Y ESCALAS REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTZAZA.**



Firmado electrónicamente por:  
MARÍA ELIZABETH  
LALANGUI CABRERA

Ing. María Elizabeth Lalangui Cabrera  
ALCALDE DEL CANTÓN YANTZAZA

SECRETARÍA GENERAL. - CERTIFICO, QUE LA SEÑORA INGENIERA, MARÍA ELIZABETH LALANGUI CABRERA, ALCALDESA DEL CANTÓN YANTZAZA, a los ocho días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés , **SANCIONÓ Y ORDENÓ**, la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y el Portal Web [www.yantzaza.gob.ec](http://www.yantzaza.gob.ec) , **LA SEGUNDA REFORMA A LA "ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DEL TALENTO HUMANO Y ESCALAS REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTZAZA.**

Yantzaza, 08 de diciembre del 2023



Firmado electrónicamente por:  
**LIGIA MAGDALENA  
CAÑAR TORRES**

Ab. Ligia Magdalena Cañar Torres  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

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

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

MG/PC

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.