

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Portovelo: Sustitutiva que regula el Subsistema de descripción, valoración y clasificación de puestos y las escalas de remuneraciones mensuales unificadas de los servidores 2
- Cantón Tiwintza: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales y la aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural para el bienio 2026 - 2027 21



ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL SUBSISTEMA DE DESCRIPCIÓN, VALORACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y LAS ESCALAS DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en uso de sus facultades legales discutió y aprobó la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL SUBSISTEMA DE DESCRIPCIÓN, VALORACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y LAS ESCALAS DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO”** en sesión ordinaria del treinta de septiembre del año dos mil veinte y uno; y, aprobada en segundo el quince de octubre del dos mil veinte y uno.

Para la expedición de la ordenanza señalada anteriormente se ha tomado como referencia 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 GAD's Municipales, pero no determina el procedimiento técnico para el análisis, descripción, valoración, clasificación y estructura de puestos en la institución observando lo determinado en la Norma Técnica del Subsistema de Clasificación de Puestos del Servicio Civil, expida por el Ministerio de Trabajo, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2025-108 de 28 de agosto de 2025, por lo que dificulta a la Unidad de Talento Humano tener un instrumento técnico que permita aplicar el subsistema de clasificación de puestos en el GAD Municipal de Portovelo.

La Ordenanza mencionada, no contempla las escalas de remuneraciones de los funcionarios que ocupan el nivel directivo considerados puestos de libre remoción, conforme lo dispuesto en el Acuerdo Nro. MDT-2015-0060 del 26 de marzo del 2015, por lo que se hace necesario su definición a fin de que se encuentren regulados y apegados al presupuesto institucional.

Así mismo, considerando la realidad presupuestaria y económica del GAD Municipal de Portovelo, se definió mediante informe técnico expedido por la unidad de talento humano, una escala de remuneraciones propia para el nivel directivo y de carrera que sea aplicable acorde a la realidad Municipal, que ha considerado lo determinado en el art. 62 último inciso de la Ley Orgánica del Servicio Público, que dispone que en el caso de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, diseñarán y aplicarán su propio subsistema de clasificación de puestos.

La propuesta de escala de remuneraciones considera 4 grados de valoración para el nivel directivo y 9 grados de valoración para el nivel profesional y no profesional, los cuales se deben normar técnicamente en los diferentes intervalos de acuerdo a un sistema que considere los factores establecidos en la Norma Técnica del Subsistema de Clasificación de Puestos del Servicio Civil expida por el Ministerio de Trabajo, pero adaptada a la realidad institucional, a fin de que permita establecer el nivel salarial de cada cargo definido en el GAD Municipal de Portovelo.

En consecuencia, se requiere que el Concejo Municipal legisle y actualice la política de remuneraciones autónoma por escalas exclusivas para el GAD Municipal de Portovelo

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 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo expide la siguiente Ordenanza Reformativa:

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 229 de la Constitución Política de la República establece que serán servidoras y servidores públicos; todas las personas que en cualquier forma o cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad dentro del sector público;
- Que,** los artículos 238 de la Constitución de la República del Ecuador; y, 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establecen que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;
- Que,** el artículo 5, tercer inciso, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), manifiesta que la autonomía administrativa de los gobiernos autónomos descentralizados consiste en: *“...el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley”*;
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconoce a los Consejos Municipales la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;
- Que,** el artículo 354 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que *“Los servidores públicos de cada gobierno autónomo descentralizado se regirán por el marco general que establezca la ley que regule el servicio público y su propia normativa. En ejercicio de su autonomía administrativa, los gobiernos autónomos descentralizados, mediante ordenanzas o resoluciones para el caso de las juntas parroquiales rurales, podrán regular la administración del talento humano y establecer planes de carrera aplicados a sus propias y particulares realidades locales y financieras”*.
- Que,** el artículo 360 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que *“La administración del talento humano de los gobiernos autónomos Descentralizados será autónoma y se regulará por las disposiciones que para el efecto se encuentren establecidas en la ley y en las respectivas ordenanzas o resoluciones (...)”*.

- Que,** el Artículo 51, último inciso, de la Ley Orgánica del Servicio Público establece que: *“Corresponde a las unidades de administración del talento humano de los gobiernos autónomos descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, la administración del sistema integrado de desarrollo del talento humano en sus instituciones, observando las normas técnicas expedidas por el Ministerio del Trabajo como órgano rector de la materia. Dependerán administrativa, orgánica, funcional y económicamente de sus respectivas instituciones. El Ministerio del Trabajo no interferirá en los actos relacionados con dicha administración ni en ninguna administración extraña a la administración pública central e institucional.”;*
- Que,** conforme el art. 62 último inciso de la Ley Orgánica del Servicio Público, dispone: *“Gobiernos Autónomos Descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, diseñarán y aplicarán su propio subsistema de clasificación de puestos”;*
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2025-108 de 28 de agosto de 2025, el Ministerio de Trabajo, expide la Norma Técnica del Subsistema de Clasificación de Puestos del Servicio Civil, en la que se establece la metodología y procedimientos de carácter técnico que permitan a las Unidades de Administración del Talento Humano - UATH o quien hiciere sus veces, de las instituciones del Estado comprendidas en el ámbito de la Ley Orgánica del Servicio Público - LOSEP, elaborar y mantener actualizado el manual de descripción, valoración y clasificación de puestos institucional;
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0060 de 26 de marzo de 2015, reformado con Acuerdo Ministerial No. MDT-2016-0306 de 29 de diciembre de 2016, el Ministerio de Trabajo expide la escala de techos y pisos de remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores públicos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales;
- Que,** el artículo 3 del Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0060 de 26 de marzo de 2015, reformado con Acuerdo Ministerial No. MDT-2016-0306 de 29 de diciembre de 2016, en concordancia con su Disposición General Segunda dispone que *“es obligación y responsabilidad del Concejo Municipal de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal emitir el acto normativo o resolución respectiva que regule la escala de remuneraciones mensuales unificadas de sus servidores bajo el régimen de la LOSEP sujetándose a los techos remunerativos determinados en el Anexo señalado en el artículo 1 del presente Acuerdo, y observando criterios de austeridad y su real capacidad económica y financiera”.*
- Que,** es necesario definir y establecer los grupos ocupacionales y escalas remunerativas, de los funcionarios y servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, de conformidad con los techos establecidos en el Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0060 de 26 de marzo de 2015, reformado con Acuerdo Ministerial No. MDT-2016-0306 de 29 de diciembre de 2016, acorde a la capacidad económica del Municipio y actualizar la metodología, procedimiento y parámetros de evaluación para describir, valorar y clasificar los puestos observando lo establecido en la Norma Técnica del

Subsistema de Clasificación de Puestos del Servicio Civil expedido por el Ministerio de Trabajo;

En uso de las facultades contenidas en el artículo 57 literal a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, el art. 3 y la Disposición General Segunda del Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0060 de 26 de marzo de 2015, reformado con Acuerdo Ministerial No. MDT-2016-0306 de 29 de diciembre de 2016 emitido por el Ministerio de Trabajo;

RESUELVE:

EXPEDIR LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL SUBSISTEMA DE DESCRIPCIÓN, VALORACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y LAS ESCALAS DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO

CAPITULO I OBJETIVO Y POLÍTICAS

Art. 1.- Objetivo. - Diseñar los instrumentos y mecanismos que permita a la Unidad de Talento Humano analizar, describir, valorar, clasificar y estructurar puestos.

Art. 2.- Políticas. - La Unidad de Talento Humano describirá, valorará y clasificará los puestos conforme las siguientes políticas:

- a) La descripción de puestos debe guardar armonía con la funcionalidad de la estructura organizacional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo.
- b) La definición y ordenamiento de los puestos se establecerá sobre la base de la funcionalidad operativa de las Direcciones, Jefaturas, Coordinaciones, Unidades o Procesos.
- c) Las clases y niveles de puestos se definirán para agrupar familias de puestos de características similares, como resultado del proceso de análisis, descripción y clasificación de puestos.

CAPITULO II DE LAS ESCALAS DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS

Art. 3.- Remuneración de nivel Ejecutivo.- La remuneración mensual unificada para la Alcaldesa o el Alcalde determinado como nivel Ejecutivo en el Anexo del Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0060 de 26 de marzo de 2015, considerando los techos establecidos para el Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del Cantón Portovelo, se define conforme el siguiente detalle:

NIVEL EJECUTIVO	RMU
Alcaldesa / Alcalde	\$ 3.500,00

Art. 4.- Remuneración del Órgano Legislativo.- La remuneración mensual unificada para los Concejales determinados como miembros del Órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del Cantón Portovelo conforme lo dispuesto en art. 358 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, se fija en el cincuenta por ciento (50%) de la remuneración de la Alcaldesa o Alcalde, conforme el siguiente detalle:

MIEMBROS DEL ORGANO LESGISTALIVO	RMU
Concejales	\$ 1.750,00

Art. 5.- Escalas de Remuneraciones de nivel Directivo.- La escala de remuneraciones mensuales unificadas para funcionarios de libre nombramiento y remoción, que ocupen puestos a tiempo completo determinados como nivel Directivo en el Anexo del Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0060 de 26 de marzo de 2015, considerando los techos establecidos para el Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del Cantón Portovelo, se define conforme el siguiente detalle:

DENOMINACIÓN DEL PUESTO	ESCALA DE REMUNERACIONES	
	RMU	GRADO
Procurador Síndico / Directores de Unidad	\$ 2.368,00	3
Secretario General /Jefes de Unidad/ Comisario Municipal	\$ 1.212,00	2
Tesorero General / Contador General/ Coordinador / Secretarios de Consejos/ Administrador de Servicios Municipales	\$ 1.086,00	1

Art. 6.- Remuneración del Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Portovelo.- La remuneración mensual unificada el Registrador de la Propiedad y Mercantil determinado como un puesto de libre remoción a periodo fijo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del Cantón Portovelo, conforme lo dispuesto en la Resolución No. MRL-2011-000025 de 31 de enero del 2011 y el Acuerdo Nro. MDT-2024-039 publicado en el Registro Oficial No. 523 de 21 de marzo de 2024, el valor que se fija conforme el siguiente detalle:

Denominación del Puesto	RMU
Registrador de la Propiedad y Mercantil	\$ 2.115,00

Art. 7.- Escalas de Remuneraciones de nivel Profesional, no Profesional y Operativo: La escala de remuneraciones unificadas para los servidores públicos, que ocupen puestos a tiempo completo determinados como nivel Profesional y nivel No Profesional en el Anexo del Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0060 de 26 de marzo de 2015, considerando los techos establecidos para el Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del Cantón Portovelo, se define conforme el siguiente detalle:

Grupo Ocupacional	Grado	RMU
Servidor Municipal de Servicios 1	1	\$585,00
Servidor Municipal de Servicios 2	2	\$622,00
Servidor Municipal de Apoyo 1	3	\$675,00
Servidor Municipal de Apoyo 2	4	\$733,00
Servidor Municipal 1	5	\$ 817,00
Servidor Municipal 2	6	\$901,00
Servidor Municipal 3	7	\$986,00
Servidor Municipal 4	8	\$1.086,00
Servidor Municipal 5	9	\$ 1.212,00

CAPITULO III DE LA DESCRIPCIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO

Art. 8.- Del análisis y descripción de puestos.- Es el proceso que permite conocer las características del puesto, respecto a sus principales roles, atribuciones y responsabilidades en función de las unidades y procesos que conforman la estructura orgánica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portovelo.

El titular o responsable de las Direcciones, Jefaturas, Coordinaciones, Unidades o Procesos, con la asesoría del responsable de la unidad de Administración del Talento Humano o quien hiciere sus veces, llevará adelante el análisis de los puestos, aplicando los instrumentos y herramientas técnicas respectivas, definidas por los siguientes factores:

- Rol
- Años de Experiencia
- Detalle de la Experiencia
- Instrucción Formal
- Denominación del Puesto
- Misión del Puesto
- Actividades esenciales
- Conocimientos
- Competencias Técnicas
- Competencias Conductuales

Art. 9.- Definición de Roles. - Es el papel que cumple el puesto en la unidad o proceso, definida a través de su misión, actividades y niveles de relaciones internas y externas, para lograr resultados orientados a la satisfacción de los servicios públicos que ofrece el Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del Cantón Portovelo.

NIVEL	ROLES	DESCRIPCIÓN
PROFESIONAL	COORDINACIÓN DE PROCESOS	Integran los puestos que ejecutan actividades de coordinación de unidades o procesos organizacionales, pudiendo ser responsable de un equipo de trabajo o ejecutando funciones que demanden un alto grado de especialización y responsabilidad.

	EJECUCIÓN DE PROCESOS	Integran los puestos que ejecutan actividades profesionales agregando valor a los productos y/o servicios que genera la unidad o proceso organizacional. Se definirá de acuerdo al grado de complejidad y responsabilidad de las actividades asignadas al puesto.
NO PROFESIONAL	EJECUCIÓN DE PROCESOS DE APOYO	Integran los puestos que ejecutan actividades de soporte profesional con incidencia directa en la gestión de los procesos, considerado el rol de inicio de su desarrollo profesional.
	ADMINISTRATIVO	Integran los puestos que ejecutan actividades de apoyo administrativo para la operatividad de los procesos organizacionales de manera transversal.

Art. 10.- Definición de la experiencia. - Se refiere al nivel de experticia necesaria para el desarrollo eficiente de las actividades asignadas al puesto, y el logro de los productos y/o servicios en los que interviene el mismo, que estará acorde con los roles definidos, conforme el siguiente detalle:

GRUPO OCUPACIONAL	COMPETENCIA	
	INSTRUCCIÓN FORMAL	EXPERIENCIA
Servidor Municipal de Servicios 1	Bachiller	3 meses
Servidor Municipal de Servicios 1	Bachiller	6 meses
Servidor Municipal de Apoyo 1	Bachiller/ Tercer Nivel en Formación	1 año
Servidor Municipal de Apoyo 2	Tercer Nivel en Formación	1 año 6 meses
	Tercer Nivel de Grado	1 año
	Tercer Nivel Tecnólogo Superior	2 años
	Tercer Nivel Técnico Superior	3 años
Servidor Municipal 1	Tercer Nivel de Grado	1 año 6 meses
	Tercer Nivel Tecnólogo Superior	3 años
	Tercer Nivel Técnico Superior	4 años
Servidor Municipal 2	Tercer Nivel de Grado	2 años
	Tercer Nivel Tecnólogo Superior	4 años

	Tercer Nivel Técnico Superior	5 años
Servidor Municipal 3	Tercer Nivel de Grado	2 años 6 meses
	Tercer Nivel Tecnólogo Superior	5 años
	Tercer Nivel Técnico Superior	6 años
Servidor Municipal 4	Tercer Nivel de Grado / Cuarto Nivel	3 años
Servidor Municipal 5	Tercer Nivel de Grado / Cuarto Nivel	4 años

Art. 11.- Detalle de la experiencia. - La experiencia se identifica de acuerdo a la necesidad institucional y que tenga relación directa con el rol, gestión, actividades o funciones a realizar en cada puesto de trabajo.

Art. 12.- Definición de la instrucción formal: Es el conjunto de conocimientos requeridos para el desempeño del puesto, adquiridos a través de estudios formales, competencia necesaria para que el servidor se desempeñe eficientemente en el puesto.

Para cada puesto de trabajo considerando el nivel de ubicación (Profesional, No Profesional), se identificará el conjunto de conocimientos requeridos para el desempeño del puesto, adquiridos a través de estudios formales, y determinados por los siguientes grados de estudio:

Cuarto Nivel:	PHD, Maestría, Especialidad, Diplomado
Tercer Nivel:	Títulos profesionales; Títulos de Tecnólogo Superior; Títulos de Técnico Superior
Tercer Nivel en formación:	Títulos de Estudiantes en carrera universitaria
Bachiller:	Títulos de bachillerato

Art. 13.- Definición de la enominación del puesto. - La Unidad de Talento Humano con el responsable de cada Dirección, Jefatura, Unidad o Proceso, identificará el nombre del puesto que guarde directa relación con la misión, procesos, funciones y especialización de cada Unidad Administrativa; y su nivel que determinará el grado de gestión, conforme sus roles establecidos.

Art. 14.- Interfaz del puesto. - Identifica el nivel de gestión, comunicación y reporte que tienen los puestos con los clientes internos y externos de la institución en el desempeño de sus actividades.

Art. 15.- Definición de las actividades esenciales. - De acuerdo a los productos y servicios definidos en el Reglamento de Gestión Organizacional por Procesos, se detallarán las actividades esenciales para el puesto de trabajo, que deben guardar relación, al momento de su descripción, con el rol desempeñado dentro de cada Dirección, Jefatura, Coordinación, Unidad o Proceso.

Art. 16.- Definición de conocimientos. -Se establecerá los conocimientos básicos requeridos para el desempeño de cada puesto de trabajo, acordes las actividades

esenciales a ser desempeñadas en cada Dirección, Jefatura, Coordinación, Unidad o Proceso.

Art. 17.- Detalle de competencias. - Son todas aquellas destrezas, habilidades, conocimientos y actitudes, que permiten a una persona tener un desempeño superior en el puesto de trabajo.

También forman parte de ellas, las características subyacentes de la persona que están relacionadas con una correcta actuación en su puesto de trabajo y que pueden basarse en la motivación, en los rasgos de carácter, en el concepto de sí mismo, en actitudes, valores o en una variedad de conocimientos o capacidades cognoscitivas

Las competencias técnicas y conductuales serán definidas por la Unidad de Talento Humano en base a la especialización de cada Dirección, Jefatura, Coordinación, Unidad o Proceso, conceptualizando la definición y los comportamientos observables de cada uno de estos.

Art. 18.- Formulario de descripción de puestos. - En base a los requerimientos de puestos de cada Dirección, Jefatura, Coordinación, Unidad o Proceso, la Unidad de Talento Humano coordinará y asesora técnicamente el levantamiento del perfil de exigencia, en el Formato de Descripción establecido.

CAPITULO IV DE LA VALORACION Y CLASIFICACIÓN DE PUESTOS

Art. 19.- De la valoración de puestos. - Establece el procedimiento, metodología, componentes y factores de valoración, a fin de calificar la importancia y relevancia de los puestos en las unidades internas que conforme el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, a través de la medición de su valor agregado o contribución al cumplimiento del portafolio de productos y/o servicios de la institución, independientemente de las características individuales de quienes los ocupan.

El responsable de la Unidad de Talento Humano sobre la base de las descripciones de puestos y los perfiles de exigencias, determinará los puestos que conforman la estructura ocupacional institucional.

Art. 20.- De los factores para la valoración y clasificación de puestos de nivel profesional / no profesional. - La valoración de puestos profesionales y no profesionales se realizará considerando sus competencias, complejidad y responsabilidad, los que han sido ponderados de la siguiente manera:

FACTORES	SUBFACTORES
COMPETENCIAS	Instrucción formal
	Experiencia
COMPLEJIDAD DEL PUESTO	Toma de decisiones
	Impacto institucional a resultados
	Complejidad técnica (Especialización De tareas)
RESPONSABILIDAD	Rol del puesto

Art. 21.- De la complejidad de los puestos profesionales / no profesionales. - Determina el grado de dificultad y contribución del puesto profesional / no profesional en la consecución de los productos y servicios que realizan las unidades o procesos, considerando lo siguiente:

DESCRIPCIÓN		NIVEL
Toma de Decisiones	Capacidad de análisis de problemas y construcción de alternativas de solución para cumplir la misión y objetivos de las unidades o procesos organizacionales. Valora conocimientos de la organización, análisis, innovación, creatividad y solución de problemas.	Bajo Medio Alto
Impacto Institucional a Resultados	Consecuencia de las actividades del puesto sobre la organización, unidad o proceso orientada a la consecución de objetivos y resultados institucionales.	Bajo Medio Alto
Complejidad Técnica (Especialización de Tareas)	Capacidad de ejecutar actividades específicas y especializadas de acuerdo al grado de complejidad tendiente a la mejora de la eficiencia y eficacia en los procesos.	Bajo Medio Alto

Art. 22.- Del nivel de complejidad del puesto. - Es el nivel de dificultad que posee cada puesto en función a su rol, de acuerdo al siguiente detalle:

NIVEL	DESCRIPCIÓN
Nivel bajo	Corresponde a puestos que requieren ejecución de tareas rutinarias, transversales y estandarizadas, con bajo nivel de especialización y mínima autonomía para la toma de decisiones. a. Actividades operativas o de asistencia con bajo grado de complejidad. b. Brinda soporte a otros puestos o áreas. c. Poca o nula incidencia directa en los resultados institucionales. d. Las decisiones se toman bajo supervisión directa o mediante procedimientos establecidos.

Nivel medio	<p>Incluye puestos que implican cierto grado de análisis, planificación o ejecución especializada, con responsabilidad moderada sobre procesos o resultados.</p> <p>a. Actividades especializadas con diferentes grados de complejidad que requieren pensamiento crítico, capacidad de síntesis y habilidades para identificar patrones.</p> <p>b. Trabaja de forma autónoma o en equipos para el logro de sus objetivos.</p> <p>c. Tiene impacto parcial sobre productos, servicios o eficiencia institucional.</p> <p>d. Toma de decisiones dentro de un marco definido, con autonomía relativa.</p>
Nivel alto	<p>Agrupar a los puestos con alta complejidad técnica, toma de decisiones estratégicas o de gran impacto institucional y coordinación de procesos relevantes.</p> <p>a. Actividades que requieren alta especialización técnica con alto grado de complejidad, responsabilidad y capacidad de análisis estratégico.</p> <p>b. Coordina equipos de trabajo, procesos organizacionales y/o se relaciona con las distintas áreas institucionales y su nivel jerárquico.</p> <p>c. Impacto significativo en la gestión institucional y cumplimiento de objetivos.</p> <p>d. Actúa con autonomía en la toma de decisiones relacionadas con aspectos técnicos del área o procesos organizacionales.</p>

Art. 23.- De la estructura de la valoración y clasificación de puestos.- El responsable de la Unidad de Talento Humano, aplicarán la siguiente estructura:

GRUPO OCUPACIONAL	COMPETENCIA		COMPETENCIA DEL PUESTO			RESPONSABILIDAD
	INSTRUCCIÓN FORMAL	EXPERIENCIA	TOMA DE DECISIONES	IMPACTO INSTITUCIONAL A RESULTADOS	COMPLEJIDAD TÉCNICA	ROL DEL PUESTO
Servidor Municipal de Servicios 1	Bachiller	3 meses	Nivel Bajo			Administrativo
Servidor Municipal de Servicios 2	Bachiller	6 meses				
Servidor Municipal de Apoyo 1	Bachiller/ Tercer Nivel en Formación	1 año	Nivel Bajo			Ejecución de Procesos de Apoyo
	Tercer Nivel en	1 año 6 meses	Nivel Medio			Ejecución de Procesos

Servidor Municipal de Apoyo 2	Formación		Nivel Alto	Coordinación de Procesos
	Tercer Nivel de Grado	1 año		
	Tercer Nivel Tecnólogo Superior	2 años		
	Tercer Nivel Técnico Superior	3 años		
Servidor Municipal 1	Tercer Nivel de Grado	1 año 6 meses		
	Tercer Nivel Tecnólogo Superior	3 años		
	Tercer Nivel Técnico Superior	4 años		
Servidor Municipal 2	Tercer Nivel de Grado	2 años		
	Tercer Nivel Tecnólogo Superior	4 años		
	Tercer Nivel Técnico Superior	5 años		
Servidor Municipal 3	Tercer Nivel	2 años 6 meses		
Servidor Municipal 4	Tercer Nivel / Cuarto Nivel	3 años	Nivel Alto	Coordinación de Procesos
Servidor Municipal 5	Tercer Nivel / Cuarto Nivel	4 años		

CAPITULO V

DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL MANUAL DE DESCRIPCIÓN, VALORACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE PUESTOS

Artículo 24.- De la implementación del manual de descripción, valoración y clasificación de puestos. - Es el proceso técnico mediante el cual el responsable de la Unidad de Administración del Talento Humano, verifica que las funciones efectivamente desempeñadas por cada servidor público, correspondan a la categoría, denominación y nivel asignado frente a las actividades esenciales y requisitos descritos en el manual de descripción, valoración y clasificación de puestos.

La implementación será un proceso obligatorio e integral, que se debe aplicar para los contratos de servicios ocasionales, nombramientos provisionales, nombramientos permanentes y partidas vacantes.

Artículo 25.- Del glosario. - Para efectos de la implementación se aplicará el siguiente glosario:

- **Manual de descripción, valoración y clasificación de puestos:** Es el instrumento técnico que compila la descripción y perfil de puesto de una institución; básicamente contiene la estructura de puestos o índice ocupacional y perfiles de puestos;
- **Perfil de puestos:** Es el documento que detalla las características, responsabilidades, habilidades y requisitos necesarios para desempeñar un puesto específico establecido en el índice ocupacional municipal;
- **Formulario de análisis ocupacional:** Es el documento diseñado para recoger la información del personal y del aporte de cada servidor para conseguir el portafolio de productos y servicios en la unidad administrativa a la cual pertenece, así como, el análisis efectuado por la Unidad de Administración del Talento Humano para su correcta ubicación y clasificación conforme el manual de descripción, valoración y clasificación de puestos institucional; y,
- **Lista de Asignaciones:** Es el documento que detalla la situación actual, propuesta y real del estudio de implementación del manual de descripción, valoración y clasificación de puestos.

Artículo 26.- De los responsables de la implementación. - Son responsables de la implementación del manual de descripción, valoración y clasificación de puestos, los siguientes:

1. Alcaldesa / Alcalde del Gobierno Municipal de Portovelo. - Le corresponde disponer el inicio del proceso de implementación del manual de descripción, valoración y clasificación de puestos institucional, previo informe técnico de la unidad de talento humano, informe presupuestario y la expedición del acto resolutivo emitido por la Alcaldesa / Alcalde.

2. Responsable de la Unidad de Administración de Talento Humano. - Le corresponde efectuar el estudio integral de implementación del manual de descripción, valoración y clasificación de puestos y motivar la aprobación del informe técnico de

sustento, así como verificar y suscribir la documentación habilitante determinada para el sustento del estudio.

3. Servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Portovelo. - Les corresponde cumplir con los requerimientos efectuados por la Unidad de Administración del Talento Humano, para el levantamiento de información personal y entrega de documentación de sustento; y, entregar información requerida sobre la ejecución de actividades inherentes al puesto que desempeña en el formulario establecido para el efecto; y, suscribirlo previo a la revisión de su jefe inmediato.

4. Nivel Directivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Portovelo.
- Les corresponde validarán las actividades descritas por el personal a su cargo o precisarán las observaciones con su firma de responsabilidad.

Artículo 27.- Del procedimiento. - De acuerdo a la modalidad de vinculación de los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Portovelo, el procedimiento de implementación del manual de descripción, valoración y clasificación de puestos aprobado y expedido se efectuará de acuerdo al siguiente detalle:

- a. **Contratos de servicios ocasionales:** La Unidad de Administración del Talento Humano deberá aplicar el instrumento de manera inmediata en cuanto a las denominaciones, grupos ocupacionales, grado y actividades de los servidores bajo esa modalidad, para lo cual, ejecutará los actos administrativos que correspondan.
- b. **Nombramientos provisionales:** La unidad administrativa de talento humano mantendrá los nombramientos provisionales hasta que se realice su convocatoria en la plataforma tecnológica de selección de personal del Ministerio de Trabajo para el concurso de mérito y oposición respectivo, o que ya se encuentren en proceso de concurso, conforme lo dispuesto en el art. 18 literales a), b), c), d) e), y f) y 107 del Reglamento a la Ley Orgánica del Servicio Público, en vista de la aplicación del Manual de descripción, valoración y clasificación de puestos.
- c. **Nombramientos permanentes:** Es el estudio integral en cual se ubica y clasifica a los servidores de acuerdo al manual de descripción, valoración y clasificación de puestos, el cual conlleva el análisis de las actividades, experiencia, instrucción formal, respecto de sus perfiles. Dicho estudio será levantado por el responsable de la Unidad de Administración del Talento Humano y deberá ser remitido a la Alcaldesa/ Alcalde para su aprobación mediante acto resolutivo, previo informe técnico de la unidad de talento humano e informe presupuestario.

En los casos de la revisión a la clasificación ascendente se deberá contar previamente con la certificación de recursos emitida por el Director Financiero.

Artículo 28.- De los requisitos. - La Unidad de Administración del Talento Humano deberá remitir, previo el estudio de implementación del manual de descripción, valoración y clasificación de puestos, los siguientes requisitos:

- Oficio suscrito por la máxima autoridad institucional;
- Certificación presupuestaria emitida por la Dirección Financiera

- Informe técnico de la Unidad de Administración del Talento Humano
- Formularios de Análisis Ocupacional debidamente suscritos por el servidor, jefe inmediato y responsable de talento humano.
- Copias de registro de Títulos emitidos por la autoridad competente (para servidores que aplique);
- Copias de certificados de carreras en curso o títulos de bachiller (para servidores que aplique);
- Certificado laboral en el que se incluya unidad administrativa en la que se encontraba, periodo de gestión y cargo actual, en este último de tratarse de una denominación de puesto genérica describir las actividades más relevantes que ejecuta el servidor.
- Certificado de no tener impedimento de ejercer cargo público
- Acciones de Personal del servidor del último cargo.
- Lista de asignaciones suscrita por el responsable de la Unidad de Administración del Talento Humano.

En caso de los servidores que cumplan con los requisitos establecidos, los mismos se los ubicará en el puesto que les correspondan.

Los servidores que no cumplan con los requisitos establecidos en el perfil se los ubicará en el puesto que les corresponda, acorde a la denominación del puesto establecida en el manual de descripción, valoración y clasificación de puestos, manteniendo el grado y grupo ocupacional original.

Artículo 29.- De las fases de la implementación. - Las fases de la implementación del manual de descripción, valoración y clasificación de puestos serán las siguientes:

1. Fase preparatoria o previa. - En esta fase, la Unidad de Administración del Talento Humano realizará la socialización de la implementación del manual de descripción, valoración y clasificación de puestos a los servidores inmersos en el proceso, y solicitará la actualización de la información personal relacionada con la instrucción formal, experiencia general y específica, evaluación del desempeño y otras que sean necesarias.

La Unidad de Administración del Talento Humano o quien hiciere sus veces mantendrá la información actualizada en los expedientes del personal y generará expedientes específicos para el proceso de implementación.

De igual forma, socializará el formulario que deberá ser levantado con la información personal de cada servidor.

2. Fase de ejecución. - La Unidad de Administración del Talento Humano solicitará a los servidores bajo nombramiento permanente, el levantamiento de información del Formulario de Análisis Ocupacional, así como, la verificación y validación del jefe inmediato.

La Unidad de Administración del Talento Humano analizará la información levantada y procederá a la ubicación y clasificación de los servidores de conformidad con el manual de descripción, valoración y clasificación de puestos institucional.

Para esta etapa, la Unidad de Administración del Talento Humano garantizará que la información levantada sea en el puesto del cual el servidor es titular, es decir, sin considerar los cambios administrativos, encargos u otras asignaciones temporales que hayan sido aplicadas.

De igual forma, se deberá considerar las actividades que el personal ha venido ejecutando por al menos 6 meses.

En esta fase, la Unidad de Administración del Talento Humano establecerá la lista de asignaciones del personal bajo nombramiento permanente con la clasificación propuesta y real de cada uno.

3. Fase final. - La Alcaldesa/ Alcalde, emitirá la resolución correspondiente para su aplicación.

La Unidad de Administración del Talento Humano emitirá las acciones de personal de conformidad con la resolución y lista de asignaciones aprobadas y procederá con el registro y actualización en el distributivo de remuneraciones de los servidores implementados y partidas revisadas.

Artículo 30.- De los efectos. - Como efectos de la implementación del manual de descripción, valoración y clasificación de puestos pueden suscitarse cambios de denominación de puesto y/o revisión a la clasificación.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Una vez culminado el proceso técnico de implementación del manual de descripción, valoración y clasificación de puestos y se verifique que el grupo ocupacional de un puesto es inferior a la remuneración que efectivamente tiene el servidor con nombramiento permanente, la Unidad de Administración del Talento Humano o quien hiciere sus veces lo mantendrá como sobrevalorado hasta que el servidor salga de la institución.

SEGUNDA.- Los puestos directivos de libre nombramiento y remoción, se ajustarán a las escalas definida mediante Ordenanza expedida por el Concejo Municipal, y deberán guardar concordancia con las unidades establecidas en el Reglamento Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en cual se definirán las atribuciones y responsabilidades del Nivel Directivo.

La Unidad de Talento Humano emitirá el informe técnico en el que se analizará el cumplimiento del perfil, experiencia y conocimiento de los funcionarios a ocupar puestos Directivos, en relación a sus atribuciones y responsabilidades, previo a ser nombrados por la máxima autoridad de la institución.

TERCERA.- Las descripciones y perfiles de exigencias que conforman el Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos, se constituirán en el instrumento para la definición de bases de los concursos de méritos y oposición, para la evaluación del desempeño de los servidores y trabajadores; establecimiento de sistemas retributivos e identificación de competencias desarrollables que sustenten el plan de desarrollo y capacitación.

CUARTA.- La aplicación del proceso de descripción, valoración y clasificación de puestos, por su incidencia, debe estar respaldada en la capacidad económica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo.

La Unidad de Talento Humano, identificará las necesidades de clases y niveles de puestos acorde con el Reglamento Orgánico por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, con sustento en la metodología establecida en esta norma técnica, para lo cual emitirá los informes respectivos.

Los puestos serán diseñados en base a los procesos que maneja cada Dirección, Jefatura, Unidad o Proceso, los mismos que conformarán la estructura de puestos. Los puestos definidos en los procesos de apoyo y asesoría, podrán ser desconcentrados a todas las unidades para la implementación de la estructura ocupacional de puestos en base a las necesidades propias de cada unidad para apoyo administrativo, legal, tecnológico, compras públicas, talento humano, archivo y secretariado.

QUINTA.- Los procesos de revisión del Manual de descripción, valoración y clasificación de puestos en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, procederán específicamente, en los siguientes casos:

1. Por motivo de creación, fusión o eliminación de procesos o unidades administrativas.
2. Por necesidad institucional en base al diseño de nuevos proyectos, productos o servicios

La Unidad de Talento Humano realizará el estudio respectivo que justifique la revisión del Manual de descripción, valoración y clasificación de puestos.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguense la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL SISTEMA INTEGRADO DE DESARROLLO DE TALENTO HUMANO Y ESCALAS DE REMUNERATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO** de la sesión ordinaria del treinta de septiembre del año dos mil veinte y uno; y aprobada en segundo el quince de octubre del dos mil veinte y uno.

SEGUNDA.- Deróguense la **RESOLUCIÓN QUE REGULA EL SUBSISTEMA DE VALORACIÓN, DESCRIPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DE PUESTOS, Y ESTABLECE LAS ESCALAS SALARIALES DE LAS SERVIDORAS Y SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO**, emitida el veintitrés de marzo del dos mil dieciocho y aprobada en sesión ordinaria el día veintitrés de mayo del dos mil dieciocho.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Municipal, entrará en vigencia a partir de su publicación en la página Web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, a los dieciocho días del mes de noviembre del dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**MADELEIVY YULISSA
AGUILAR ESPINOSA**
Validar únicamente con FirmaSC

Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs.
ALCALDESA DEL GADM DE PORTOVELO



Firmado electrónicamente por:
**YURI ANABEL ORDONEZ
MACAS**
Validar únicamente con FirmaSC

Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE
CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM DE
PORTOVELO**

**SECRETARÍA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.-**

CERTIFICO: Que la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL SUBSISTEMA DE DESCRIPCIÓN, VALORACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y LAS ESCALAS DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO", fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en **sesión extraordinaria N° 051-2025 de fecha 07 de noviembre de 2025** y en **sesión ordinaria N° 053-2025 de fecha 18 de noviembre de 2025**, y con fundamento en lo que manda el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite por Secretaria una vez aprobada esta ordenanza para que la señora Alcaldesa la sancione u observe.

Portovelo, 19 de noviembre del 2025



Firmado electrónicamente por:
**YURI ANABEL ORDONEZ
MACAS**
Validar únicamente con FirmaSC

Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADM DE PORTOVELO**

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez revisada la " **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL SUBSISTEMA DE DESCRIPCIÓN, VALORACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y LAS ESCALAS DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO**", expresamente la **SANCIONO** y ordenó su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, Página WEB www.portovelo.gob.ec y Registro Oficial, para su vigencia y aplicación.

Portovelo, 19 de noviembre del 2025



Firmado electrónicamente por:
**MADELEIVY YULISSA
AGUILAR ESPINOSA**
Validar únicamente con FirmaSC

Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs.
ALCALDESA DEL GADM DE PORTOVELO

SECRETARÍA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.- Sancionó y suscribió la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL SUBSISTEMA DE DESCRIPCIÓN, VALORACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y LAS ESCALAS DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO", suscrita por la Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs., en su calidad de Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en la fecha antes indicada. **LO CERTIFICO.-**

Portovelo, 19 de noviembre del 2025



Firmado electrónicamente por:
YURI ANABEL ORDONEZ MACAS

Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADM DE PORTOVELO**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TIWINTZA

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y LA APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027 DEL CANTÓN TIWINTZA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbano y rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y 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 en la jurisdicción territorial de cada **GAD Municipal (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal)**.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional *de formar y administrar los catastros*, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como 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 el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo al GAD Municipal para que regule las 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 (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización)**, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, 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 del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en **COOTAD** que dispone que: 'Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio', los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

CONSIDERANDO:

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

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

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

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

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

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

Que, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución Política: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces,

autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.” Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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

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

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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros

inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

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

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

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

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

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

Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros.

Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

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

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

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones

territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

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

Que, con Acuerdo ministerial N°MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A se expide la Norma técnica Nacional de catastros (unifica los Acuerdos Ministeriales, 001-19, 017-20, y 032-21), determina los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de los mismos; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda.

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

En ejercicio de sus atribuciones legislativas, expide:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS
CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y LA
APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y
RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027 DEL CANTÓN TIWINTZA**

**CAPÍTULO I
OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES**

Art. 1 Objeto. – El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales y la aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural para el bienio 2026 - 2027 del Cantón Tiwintza.

Art. 2 Ámbito de aplicación. – La presente ordenanza se aplicará a los predios ubicados en el suelo urbano y en el suelo rural de la circunscripción territorial del Cantón Tiwintza.

Art. 3 Clases de bienes. – Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en: bienes del dominio privado, y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en: bienes de uso público, y bienes afectados al servicio público.

Art. 4 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. 5 Formación del catastro. – El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en el país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6 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. 7 Procesos de intervención territorial. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

a) 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, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su 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, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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

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

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

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

b) Levantamiento predial:

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

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

01.- Identificación Predial.

02.- Tenencia del predio.

03.- Descripción física del terreno.

04.- Infraestructura y servicios.

05.- Uso de suelo del predio.

06.- Descripción de las edificaciones.

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

Art. 8 Catastro y registro de la propiedad. De conformidad con el Art. 265 de la Constitución de la República, 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 a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las municipalidades administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Jefatura de Avalúos y Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados

del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así

como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GAD Municipal de Tiwintza, como requisito previo para autorizar una escritura, participación, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados se exigirá la presentación de certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II

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

Art. 10 Notificación. – Para este efecto, la Dirección Financiera Municipal notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

Art. 11 Sujeto activo. – Es sujeto activo de los impuestos en los artículos precedentes (que gravan la propiedad urbana y rural) es el GAD Municipal de Tiwintza de conformidad al Art. 23 del Código Tributario.

Art. 12 Sujetos pasivos. – Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios, posesionarios y/o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Tiwintza.

Art. 13 Reclamos y recursos. – Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Código Orgánico Administrativo – COA e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 al 123 del Código Tributario.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14 Emisión, deducciones, rebajas y exenciones. – Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación.**

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato 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, ingresará ese dato al sistema si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene el dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del 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 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 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 de la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, **la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Tributario y 268 del Código Orgánico Administrativo.

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

Art. 18 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. 19 Sanciones tributarias. – Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20 Certificación de avalúos. – La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa a la presentación del comprobante de pago de la tasa por emisión de certificado de avalúo y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22 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. 23 Sujetos pasivos. – Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la Ley.

Art. 24 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 del predio.

03.- Descripción física del terreno.

04.- Infraestructura y servicios.

05.- Uso de suelo del predio.

06.- Descripción de las edificaciones.

Art. 25 Impuestos que gravan a la propiedad urbana. - 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 COOTAD:

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

Con este propósito, el concejo cantonal aprobará mediante ordenanza, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizados en 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:

- Universo de estudio, territorio urbano;
- Infraestructura básica;
- Infraestructura complementaria; y,
- Servicios municipales.

Además, se considera el análisis de:

- Características del uso y ocupación del suelo;
- Morfología; y,
- 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.

Santiago / parroquia Santiago / cantón Tiwintza.

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios

Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest. Complementaria		Serv. Municipales		Total	Numero Manz.
		Alcant.	Agu Pot.	Ele c. Alum.	Red Vía l	Red Telef.	Acer a y Bord	Ase o Call es	Rec . Bas .		
SH 1	Cobertura	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	6
	Déficit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SH 2	Cobertura	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	7
	Déficit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SH 3	Cobertura	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	5
	Déficit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SH 4	Cobertura	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	15
	Déficit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SH 5	Cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17

	Déficit	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
SH 6	Cobertura	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	2
	Déficit	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	
Ciudad	Cobertura	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	52
	Déficit	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	

La Libertad / parroquia Santiago / cantón Tiwintza.

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios

Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest. Complementaria		Serv. Municipales		Total	Numero Manz.
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bord.	Aseo y Calles	Rec. Bás.		
SH 1	Cobertura	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	37.50	2
	Déficit	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	62.50	
SH 2	Cobertura	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	37.50	0.5
	Déficit	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	62.50	
SH 3	Cobertura	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.75	1.5
	Déficit	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	81.25	
Ciudad	Cobertura	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	66.67	31.25	4
	Déficit	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	33.33	68.75	

San José de Morona / parroquia San José de Morona / cantón Tiwintza.

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios

Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest. Complementaria		Serv. Municipales		Total	Numero Manz.
		Alcant.	Agu Pot.	Ele. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acer y Bord	Aseo Call es	Rec. Bas.		
SH 1	Cobertura	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	50.00	100.00	100.00	81.25	6
	Déficit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	0.00	0.00	18.75	
SH 2	Cobertura	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	100.00	62.50	6.5
	Déficit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	37.50	
SH 3	Cobertura	20.00	100.00	100.00	80.00	100.00	100.00	0.00	0.00	37.50	16.5
	Déficit	80.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	100.00	100.00	62.50	
SH 4	Cobertura	0.00	100.00	50.00	50.00	100.00	100.00	0.00	0.00	25.00	18
	Déficit	100.00	0.00	50.00	50.00	0.00	0.00	100.00	100.00	75.00	
Ciudad	Cobertura	55.00	100.00	87.50	82.50	0.00	12.50	25.00	50.00	51.56	47
	Déficit	45.00	0.00	12.50	17.50	100.00	87.50	75.00	50.00	48.44	

La Unión / parroquia Santiago / cantón Tiwintza.

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios

Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest. Complementaria		Serv. Municipales		Total	Numero Manz.
		Alcant.	Agu Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acer y Bord	Aseo Call es	Rec. Bas.		
SH 1	Cobertura	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	50.00	56.25	3
	Déficit	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	100.00	0.00	43.75	

SH 2	Cobertura	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	50.00	56.25	7
	Déficit	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	100.00	0.00	43.75	
SH 3	Cobertura	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	56.25	3
	Déficit	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	100.00	100.00	43.75	
Ciudad	Cobertura	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	66.67	56.25	13
	Déficit	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	100.00	33.33	43.70	

Puerto Morona / parroquia Santiago / cantón Tiwintza.

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios

Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest. Complementaria		Serv. Municipales		Total	Numero Manz.
		Alcant.	Agua Pot.	Elect. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Asfalto Calles	Rec. Bás.		
SH 1	Cobertura	0.00	100.00	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	100.00	50.00	1.5
	Déficit	100.00	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	100.00	0.00	50.00	
SH 2	Cobertura	0.00	100.00	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	100.00	50.00	4
	Déficit	100.00	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	100.00	0.00	50.00	
SH 3	Cobertura	0.00	100.00	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37.50	0.5
	Déficit	100.00	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	100.00	100.00	62.50	
Ciudad	Cobertura	0.00	100.00	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	66.67	45.83	6
	Déficit	100.00	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	100.00	33.33	54.17	

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:
Santiago / parroquia Santiago / cantón Tiwintza.

Eje	Tramo	Valor USD x m²
1	Av. 23 de Octubre (entre Méndez Morona y Luis Casiragui)	50
	Jorge Salguero (entre Av. 23 de Octubre y León Febres Cordero)	
	Luis Casiragui (entre Av. 23 de Octubre y Tnte. Hugo Ortiz)	
	Victoria de Cenepa (entre lindero Ministerio de Defensa y Juan Arcos)	
	Tnte. Hugo Ortiz (entre Luis Casiragui y Juan Arcos)	
	Padre Crespi (Entre Luis Casiragui y Juan Arcos)	
2	Méndez Morona (entre Av. 23 de Octubre y 26 de Enero)	45
	Jorge Salguero (entre Méndez Morona y Av. 23 de Octubre)	
	Luis Casiragui (entre Jorge Salguero y Av. 23 de Octubre)	
	Jorge Salguero (entre León Febres Cordero y Victoria del Cenepa)	
	León Febres Cordero (entre Luis Casiragui y Carlos Unkuch)	
	Carlos Unkuch (Entre León Febres Cordero y Victoria del Cenepa)	
3	Tnte. Hugo Ortiz (entre Juan Arcos y Juan Uwijint)	35
	Soldado Monge (entre Méndez Morona y Av. 23 de Octubre)	
	Av. 23 de Octubre (entre Luis Casiragui y Sgto. Luis Antonio Llivizaca)	
	Juan Arcos (entre Victoria del Cenepa y Tnte. Hugo Ortiz)	
	Tnte. Hugo Ortiz (entre Juan Uwijint y Tasawap)	
	Churuwia (entre Piruch kunt y Tnte. Hugo Ortiz)	
4	Churuwia (entre Av. 23 de Octubre y 26 de Enero)	28
	Tnte. Hugo Ortiz (entre Kaputna y Luis Casiragui)	
	Juan Arcos (entre Tnte. Hugo Ortiz y Unt Kanus)	
	Juan Uwijint (entre Piruch kunt y Unt Kanus)	
	Santiago Sharian (entre Piruch kunt y Unt Kanus)	
	Piruch Kunt (entre Juan Arcos y Sgto. Asunción Colala (entre Soldado Pilco y Av. 23 de Octubre)	
5	Unt Kanus (entre Kaputna y Tnte. Hugo Ortiz)	20
	Churuwia (entre Tnte. Hugo Ortiz y Unt Kanus)	
	Kaputna (Tnte. Hugo Ortiz y Unt Kanus)	

	Wilfrido Calle (entre Sgto. Enrique Jimpikit y 26 de Enero)	
	Sgto. Asunción Colala (entre Méndez Morona y Soldado Pilco)	
	Sgto. Asunción Colala (entre Av. 23 de Octubre y 26 de Enero)	
	26 de Enero (entre Churuwia y Méndez Morona)	
6	Tawasap (entre Tnte. Hugo Ortiz y Calle H)	10
	Calle H (entre Piruch Kut y Tawasap)	
	Calle 7 (entre Calle H y Tawasap)	

La Libertad / parroquia Santiago / cantón Tiwintza.

Eje	Tramo	Valor USD x m²
1	Vía Méndez Morona (entre calle B y calle D)	28
2	Calle C (entre ciclovía 2 y calle 4)	25
	Calle 2 (entre retorno y calle C)	
	Calle 2 (entre retorno y calle D)	
3	Calle 4 (entre calle B y calle C)	22
	Calle 3 (entre calle C y calle D)	
	Calle B (entre ciclovía 1 y calle 1)	
	Calle C (entre ciclovía 1 y calle 1)	
	Calle D (entre ciclovía 1 y calle 1)	
	Calle B (entre ciclovía 2 y calle 4)	
	Calle D (entre ciclovía 2 y calle 3)	

La Unión / parroquia San José de Morona / cantón Tiwintza.

Eje	Tramo	Valor m²
1	Amazonas (entre Rosendo Robles y Guayusa)	15
2	Rosendo Robles (entre Amazonas y 25 de Junio)	12
	Sucre (entre Amazonas y Jaime Roldós Aguilera)	
	Cuenca (entre Amazonas y Jaime Roldós Aguilera)	
	Las Orquídeas (entre Amazonas y Jaime Roldós Aguilera)	
	24 de Mayo (entre Amazonas y Jaime Roldós Aguilera)	
	Guayusa (entre Amazonas y Jaime Roldós Aguilera)	
	Lucio Gutiérrez (entre Rosendo Robles y Guayusa)	
3	Jaime Roldós Aguilera (entre Sucre y Guayusa)	10
	25 de Junio (entre Juan Montalvo y Sucre)	
	Amazonas (entre Juan Montalvo y Rosendo Robles)	
	Sucre (entre Peatonal y Jaime Roldós Aguilera)	
	Lucio Gutiérrez (entre Rosendo Robles y Sucre)	

	Calle Peatonal (entre 25 de Junio y Sucre)	
	Sucre (entre Jaime Roldós Aguilera y calle Peatonal)	
	Calle Peatonal (entre Juan Montalvo y 12 de Octubre)	
	12 de Octubre (entre calle Peatonal y Sucre)	

Puerto Morona / parroquia San José de Morona / cantón Tiwintza.

Eje	Tramo	Valor USD x m²
1	Vía Méndez Morona (entre Calle 5 y Calle 7)	10
2	Calle 5 (entre Méndez Morona y calle F)	5
	Calle 6 (entre Méndez Morona y calle H)	
	Calle F (entre calle 5 y calle 7)	
	Calle G (entre calle 5 y calle 7)	
	Calle H (entre calle 5 y calle 7)	
3	Calle 5 (entre calle F y calle H)	3
	Calle 7 (entre calle Méndez Morona y Calle H)	

San José de Morona / parroquia San José de Morona / cantón Tiwintza.

Eje	Tramo	Valor USD x m²
1	Vía Méndez Morona (entre calle C y Vía a la Tercera línea)	25
2	Calle H (entre Méndez Morona y calle 19)	20
	Calle I (entre Méndez Morona y calle 19)	
	Calle 19 (entre Méndez Morona y calle J)	
	Vía San José La Unión (entre Vía a la Tercera línea y calle U)	
	Vía a la Tercera Línea (entre Vía Méndez Morona y calle 24)	
	Calle 24 (entre Vía a la Tercera línea y Calle M)	
3	Calle C (entre calle 24 y calle 19)	15
	Calle E (entre calle 10 y calle 18)	
	Calle H (entre calle 24 y Vía Méndez Morona)	
	Calle I (entre calle 24 y Vía Méndez Morona)	
	Calle M (entre calle 10 y calle 11)	
	Calle 39 (entre vía Tercera Línea y calle 24)	
	Calle 11 (entre calle 10 y vía Tercera Línea)	
	Calle 10 (entre calle 29 y vía San José La Unión)	
	Calle R (entre Calle 29 y calle 21)	
	Calle S (entre calle 21 y calle 23)	
	Calle 25 (entre calle 23 y calle 22)	

4	Calle T (entre calle 20 y vía San José La Unión)	11
	Calle 12 (entre calle 20 y vía San José La Unión)	
	Calle 24 (entre calle C y calle E)	
	Calle 19 (entre calle C y calle J)	
	Calle 18 (entre calle E y vía Tercera Línea)	
	Calle 24 (entre vía Tercera Línea y calle 11)	
	Calle 24 (entre calle H y calle M)	
	Calle 24 (entre calle C y calle E)	
	Calle 22 (entre vía Tercera Línea y calle 25)	
	Calle 21 (entre calle 10 y calle S)	
	Calle 23 (entre calle R y calle 25)	
	Calle 29 (entre calle 10 y calle R)	
	Calle 20 (entre calle 21 y calle 12)	
	Calle 10 (calle E y calle 29)	
4	Calle 29 (calle R y calle 25)	11
	Calle 25 (calle 29 y calle 23)	
	Calle U (calle 25 y vía San José La Unión)	
	Calle S (entre calle 23 y calle 29)	
	Calle 1 (entre calle 29 y peatonal L)	
	Calle 6 (entre calle 10 y calle 17)	
	Calle 10 (entre vía San José La Unión y calle 14)	
	Calle T (entre vía San José La Unión y calle 14)	
	Calle 14 (entre calle 10 y calle T)	
	Peatonal K (entre calle 29 y calle 29)	
	Peatonal H (entre calle 10 y calle 29)	
	Peatonal L (entre calle 29 y calle 25)	
	Peatonal E (entre calle 10 y calle 6)	

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

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1. GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1. Relación Frente/Fondo	1 a 0.94
1.2. Forma:	1 a 0.94
Regular	1.0000
Irregular	0.9700
Muy irregular	0.9400
1.3. Superficie	1 a 0.94
1.4. Localización en la Manzana:	1 a 0.95
Esquinero	1.0000
En cabecera	1.0000
Manzanero	1.0000
Intermedio	0.9900
En pasaje	0.9700
Interior	0.9500
2. TOPOGRÁFICOS	
2.1. Características del Suelo:	1 a 0.95
Seco	1.0000
Inundable	0.9800
Húmedo	0.9500
Cenagoso	0.9300
2.2. Topografía:	1 a 0.95
A nivel	1.0000
Bajo nivel	0.9300
Sobre nivel	0.9300
Accidentado	0.9800
Escarpado hacia arriba	0.9500
Escarpado hacia abajo	0.9500
3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1. Infraestructura Básica: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica.	1 a 0.88
3 indicadores	1.0000
2 indicadores	0.9600
1 indicador	0.9200
0 indicadores	0.8800
3.2. Vías:	1 a 0.88
Hormigón	1.0000
Asfalto	1.0000
Adoquín	1.0000
Piedra	0.9500
Lastre	0.9200

02-205

Tierra	0.8800
3.3. Infraestructura Complementaria y Servicios: aceras, bordillos, teléfono, recolección de Basura y aseo de calles.	<i>1 a 0.93</i>
5 indicadores	1.0000
4 indicadores	0.9860
3 indicadores	0.9720
2 indicadores	0.9580
1 indicador	0.9440
0 indicadores	0.9300

Las particularidades físicas de cada predio o terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, da la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, en el momento del levantamiento de información catastral, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (**VI**) se considerarán: (**Vsh**) el valor por m² del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (**Fa**) obtención del factor de afectación, y (**S**) Superficie del terreno así:

$$\mathbf{VI = Vsh \times Fa \times S}$$

Donde:

VI= Valor Individual del terreno

Vsh= Valor por m² de Sector Homogéneo o Valor Individual

Fa= Factor de Afectación

S= Superficie de 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 las 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, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarias	
No Tiene	0,000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,3669	Madera Común	0,2150	Madera Común	0,3989	Pozo Ciego	0,0990
Pilotes	1,4130	Caña	0,0755	Caña	0,0000	Canalización Aguas Servidas	0,0565
Hierro	1,2812	Madera Fina	1,4230	Madera Fina	2,2541	Canalización Aguas Lluvias	0,5650
Madera Común	0,3610	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3229	Arena-Cemento	0,2570	Canalización Combinado	0,1557
Caña	0,4520	Tierra	0,0000	Tierra	0,0000	Baños	
Madera Fina	0,5300	Mármol	3,9515	Grafiado	0,0000	No tiene	0,0000
Bloque	0,4257	Marmetón (Terrazo)	1,9757	Champeado	0,3647	Letrina	0,0861

Ladrillo	0,42 57	Marmolina	1,337 0	Fibroce mento	1,05 87	Baño Común	0,0 942
Piedra	0,48 17	Baldosa Cemento	0,45 11	Fibra Sintética	0,00 00	Medio Baño	0,11 05
Adobe	0,42 57	Baldosa Cerámica	0,66 56	Estuco	0,66 31	Un Baño	0,0 942
Tapial	0,42 57	Parquet	0,83 15	Cubiert a		Dos Baños	0,3 023
Vigas y Cadenas		Vinyl	0,44 46	No Tiene	0,00 00	Tres Baños	0,45 34
No tiene	0,00 00	Duela	0,53 29	Arena- Cemento	0,28 25	Cuatro Baños	0,59 64
Hormigón Armado	0,75 83	Tablón Gress	0,00 00	Baldosa Cemento	0,00 00	+ de 4 Baños	0,73 94
Hierro	0,39 23	Tabla	0,29 30	Baldosa Cerámica	0,00 00	Eléctricas	
Madera Común	0,51 30	Azulejo	0,00 00	Azulejo	0,00 00	No tiene	0,0 000
Caña	0,10 57	Cemento Alisado	0,35 30	Fibroce mento	0,65 46	Alambre Exterior	0,35 44
Madera Fina	0,00 00	Revestimie nto Interior		Teja Común	0,71 91	Tubería Exterior	0,3 825
Entre Pisos		No tiene	0,00 00	Teja Vidriada	1,127 6	Empotradas	0,4 018
No Tiene	0,00 0	Madera Común	0,32 32	Zinc	0,38 40		
Hormigón Armado (Losa)	0,45 83	Caña	0,37 95	Polietile no	0,00 00		
Hierro	0,26 19	Madera Fina	0,36 83	Domos / Traslúci do	0,00 00		
Madera Común	0,14 40	Arena- Cemento (Enlucido)	0,38 40	Ruberoy	0,00 00		
Caña	0,10 19	Tierra	0,21 71	Paja- Hojas	0,19 48		
Madera Fina	0,00 00	Mármol	0,00 00	Cady	0,19 48		
Madera y Ladrillo	0,20 18	Marmetón	0,00 00	Tejuelo	0,411 8		

Bóveda de Ladrillo	0,1379	Marmolina	0,0000	Puertas			
Bóveda de Piedra	0,4958	Baldosa Cemento	0,0000	No tiene	0,0000		
Paredes		Baldosa Cerámica	0,0000	Madera Común	0,7716		
No tiene	0,0000	Azulejo	0,0000	Caña	0,0000		
Hormigón Armado	0,0000	Grafiado	1,0277	Madera Fina	0,3994		
Madera Común	0,3232	Champiado	1,1382	Alumini o	1,5003		
Caña	0,3260	Piedra Ladrillo ornamental	2,9573	Enrollab le	0,7123		
Madera Fina	0,0000	Revestimie nto Exterior		Hierro-Madera	1,3732		
Bloque	0,7356	No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0000		
Ladrillo	0,6604	Madera Común	0,4232	Tol Hierro	0,0000		
Piedra	0,6269	Madera Fina	0,7967	Ventan as			
Adobe	0,4640	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1782	No tiene	0,0000		
Tapial	0,4640	Tierra	0,1406	Hierro	0,2745		
Bahareque	0,4581	Mármol	1,0908	Madera Común	0,4022		
Fibro-Cemento	0,0000	Marmetón	1,0908	Madera Fina	0,1861		
Escalera		Marmolina	1,1907	Alumini o	0,3193		
No Tiene	0,0000	Baldosa Cemento	0,0000	Enrollab le	0,0000		
Hormigón Armado	0,4218	Baldosa Cerámica	0,0000	Hierro-Madera	0,0000		
Hormigón Ciclópeo	0,0000	Grafiado	0,4781	Madera Malla	0,0630		

Hormigón Simple	0,0772	Champeado	0,4781	Cubre Ventanas			
Hierro	0,1992	Aluminio	2,4885	No tiene	0,0000		
Madera Común	0,0300	Piedra Ladrillo Ornamental	0,7072	Hierro	0,1671		
Caña	0,0000	Cemento Alisado	0,0000	Madera Común	0,3241		
Madera Fina	0,0000	Revestimiento Escalera		Caña	0,0000		
Ladrillo	0,0184	No tiene	0,0000	Madera Fina	0,7030		
Piedra	0,0744	Madera Común	0,0218	Aluminio	0,3737		
Cubierta		Caña	0,0150	Enrollable	0,5164		
No Tiene	0,0000	Madera Fina	0,0555	Madera Malla	0,0210		
Hormigón Armado (Losa)	2,1925	Arena-Cemento	0,0063	Closets			
Hierro (Vigas Metálicas)	1,0902	Tierra	0,0038	No tiene	0,0000		
Estereostuctura	10,8620	Mármol	0,0387	Madera Común	0,4349		
Madera Común	0,5005	Marmetón	0,0410	Madera Fina	0,7959		
Caña	0,1955	Marmolina	0,0410	Aluminio	0,7104		
Madera Fina	0,9397	Baldosa Cemento	0,0112	Tol Hierro	0,0000		
		Baldosa Cerámica	0,0623				
		Grafiado	0,0000				
		Champeado	0,0000				

		Piedra Ladrillo ornamental	0 0,00 00				
--	--	----------------------------------	-----------------	--	--	--	--

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 intervalo de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

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

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años cumplidos	Hormigón	Hierr o	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapi al
0-2	1	1	1	1	1	1	1

3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
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 por metro cuadrado de la edificación se aplicarán los siguientes criterios:

Valor por metro cuadrado (m²) de la edificación = Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

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

CUADRO DE FACTORES DE AFECTACIÓN

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Años cumplidos	Estable	% A reparar	Total deterioro
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0

69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89+	1	0,29	0

Art. 27 Determinación de la base imponible. – La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28 Impuesto a los inmuebles no edificados. – Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieran tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años;

- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.
- g) El recargo no afectará a los predios que sean inconstruibles considerando afectaciones por bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, playas y áreas de protección ecológica, zonas de riesgo y cuya pendiente sea mayor al 30%, predios que no cumplan con las normativas, y otras de similar naturaleza; según informe técnico de la Dirección de Planificación.

Art. 29 Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata. – Los propietarios de bienes inmuebles no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1^o/oo) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
 - b) El dos por mil (2^o/oo) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.
- Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

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

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

Art. 30 Predios y bienes exentos. – Están exentas del pago de impuesto predial urbano los siguientes predios:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 31 Tarifa del impuesto predial urbano. – Para los bienes inmuebles de naturaleza urbana se fija la tarifa del 0.6 por mil (0.6‰), calculado sobre el valor de la propiedad inmueble urbana.

Art. 32 Tasa por servicio de administración y mantenimiento catastral. – Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrará la tasa por servicio de administración y mantenimiento catastral.

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

Art. 33 Liquidación acumulada. – Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 34 Normas relativas a predios en condominio. – Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán estos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el artículo 506 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 35 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. 36 Época de pago. – El impuesto debe pagarse en el transcurso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al

contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

Fecha de pago	Porcentaje de descuento
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 37 Objeto del impuesto. – Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 38 Impuesto que grava a la propiedad rural. - Los predios rurales 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 la propiedad rural; y,
2. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 39 Sujetos pasivos. – Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 40 Existencia del hecho generador. – El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Tiwintza y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

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

01.- Identificación Predial.

02.- Tenencia del predio.

03.- Descripción física del terreno.

04.- Infraestructura y servicios.

05.- Uso y calidad del suelo.

06.- Descripción de las edificaciones.

07.- Gastos e inversiones.

Art. 41 Valor de la propiedad rural. – Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art 516 del COOTAD:

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

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 aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor del Suelo. –

Sectores similares u homogéneos:

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

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

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrogeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos Sistema de Información Pública Agropecuaria – SIPA antes SINAGAP, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo.

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

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

Tabla de sectores homogéneos:

N°	Sectores
1	Sector homogéneo 4.1
2	Sector homogéneo 4.2
3	Sector homogéneo 4.3
4	Sector homogéneo 4.4
5	Sector homogéneo 4.5
6	Sector homogéneo 4.6
7	Sector homogéneo 4.7
8	Sector homogéneo 4.8
9	Sector homogéneo 4.9
10	Sector homogéneo 5.1
11	Sector homogéneo 5.2
12	Sector homogéneo 5.3
13	Sector homogéneo 5.4
14	Sector homogéneo 5.5
15	Sector homogéneo 5.6

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

Valor Base por hectárea en Sectores Homogéneos

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 5.1	340.882	301.412	251.176	218.882	183.000	143.529	104.059	61.000
SH 5.2	2.422	2.141	1.784	1.555	1.300	1.019	739	433
SH 5.3	33.529	29.647	24.706	21.529	18.000	14.118	10.235	6.000
SH 5.4	3.725	3.294	2.745	2.392	2.000	1.569	1.137	667
SH 5.5	1.863	1.647	1.373	1.196	1.000	784	569	333
SH 5.6	5.588	4.941	4.118	3.588	3.000	2.353	1.706	1.000
SH 4.1	2.025	1.790	1.492	1.300	1.087	852	618	362
SH 4.2	1.579	1.386	1.193	1.000	807	614	421	228
SH 4.3	144.525	127.790	106.492	92.800	77.587	60.852	44.118	25.862
SH 4.4	114.467	101.213	84.344	73.500	61.451	48.197	34.943	20.484
SH 4.5	42.361	37.456	31.213	27.200	22.741	17.836	12.931	7.580
SH 4.6	1.090	964	803	700	585	459	333	195
SH 4.7	623	551	459	400	334	262	190	111
SH 4.8	7.787	6.885	5.738	5.000	4.180	3.279	2.377	1.393
SH 4.9	22.249	19.673	16.394	14.286	11.944	9.368	6.792	3.981

El valor base por hectáreas que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno por:

- Aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie;
- Aspectos **topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional;
- **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea;
- **Calidad del Suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas;
- **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte;

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1. GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
----------------	-------------

1.1. FORMA DEL PREDIO		1 a 0.98
Regular		1.0000
Irregular		0.9900
Muy Irregular		0.9800
1.2. POBLACIONES CERCANAS		1 a 0.96
Capital Provincial		1.0000
Cabecera Cantonal		0.9850
Cabecera Parroquial		0.9700
Asentamientos Urbanos		0.9600
1.3. SUPERFICIE		2.26 a 0.65
0.0001	a 0.0500	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
0.0501	a 0.1000	
0.1001a	0.1500	
0.1501a	0.2000	
0.2001	a 0.2500	
0.2501	a 0.5000	
0.5001	a 1.0000	
1.0001a	5.0000	
5.0001	a 10.0000	
10.0001	a 20.0000	
20.0001	a 50.0000	
50.0001	a 100.0000	
100.0001	a 500.0000	
+ de 500.0001		
2. TOPOGRÁFICOS		1 a 0.96
Plana		1.0000
Pendiente Leve		0.9850
Pendiente Media		0.9700
Pendiente Fuerte		0.9600
3. ACCESIBILIDAD AL RIEGO		1 a 0.96
Permanente		1.0000
Parcial		0.9870
Ocasional		0.9730
No tiene		0.9600
4. ACCESO Y VÍAS DE COMUNICACIÓN		1 a 0.93
Primer Orden		1.0000
Segundo Orden		0.9870
Tercer Orden		0.9750
Herradura		0.9420
Fluvial		0.9530
Línea Férrea		0.9640
No Tiene		0.9300

5. CALIDAD DEL SUELO	
5.1. TIPO DE RIESGOS	<i>1 a 0.70</i>
Deslaves	0.7000
Hundimientos	0.7000
Volcánico	0.7000
Contaminación	0.7000
Heladas	0.7000
Inundaciones	0.7000
Vientos	0.7000
Ninguna	1.0000
5.2. EROSIÓN	<i>1 a 0.96</i>
Leve	0.9850
Moderada	0.9700
Severa	0.9600
5.3. DRENAJE	<i>1 a 0.96</i>
Excesivo	0.9600
Moderado	0.9800
Mal Drenado	0.9600
Bien Drenado	1.0000
6. SERVICIOS BÁSICOS: aceras, bordillos, teléfono, recolección de basura y aseo de calles	<i>1 a 0.94</i>
5 indicadores	1.0000
4 indicadores	0.9890
3 indicadores	0.9770
2 indicadores	0.9650
1 indicador	0.9530
0 indicadores	0.9420

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

Por lo que el valor individual del terreno está dado:

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = Valor Individual del terreno

S = Superficie de terreno

Fa = Factor de Afectación

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

FaGeo = Factores Geométricos

FaT = Factores de Topografía

FaAR = Factores de Accesibilidad al Riego

FaAVC = Factores de Accesibilidad a Vías de Comunicación

FaCS = Factores de Calidad del Suelo

FaSB = Factor de Accesibilidad a Servicios Básicos

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

Art. 42 Determinación de la base imponible. – La base imponible, se determinará a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Art. 43 Valor imponible de varios predios de un propietario. – Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente artículo 518 del COOTAD.

Art. 44 Predios y bienes exentos. – Están exentas del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

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

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;
3. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley; y.
5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

Art. 45 Tarifa del impuesto predial rural. – Para los bienes inmuebles de naturaleza rural se fija la tarifa del uno por mil (1^o/∞), calculado sobre el valor de la propiedad inmueble rural.

Art. 46 Tasa por servicio de administración y mantenimiento catastral. – Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrará la tasa por servicio de administración y mantenimiento catastral.

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

Art. 47 Tributación de predios en copropiedad. – Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 48 Forma y plazo para el pago. – El pago del impuesto predial rural podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

CAPÍTULO VI EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 49 Exoneraciones Especiales. – Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza; Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

- b) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley orgánica de las personas adultas mayores, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera Municipal a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,
- c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- d) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble (urbano o rural) con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

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

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

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

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

sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

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

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – El GAD Municipal de Tiwintza con base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el COOTAD.

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

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

CUARTA. – Vigencia. – La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el bienio 2026-2027.

DISPOSICIÓN FINAL.-

La presente Ordenanza, entrarán en vigencia una vez sancionada en segundo y definitivo debate.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Tiwintza, a los 24 días del mes de diciembre del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**KLEBER SERAFIN
ANTICH CHUMBIA**
Validar únicamente con FirmaSC

Sr. Kleber Antich Chumbia



Firmado electrónicamente por:
**JOSE MARTIN TUIITS
TIMIAS**
Validar únicamente con FirmaSC

Abg. JOSE MARTIN TUIITS
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA.
(E)**

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

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIONES; "LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y LA APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027 DEL CANTÓN TIWINTZA.", fue analizado y aprobado por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, de conformidad a los artículos 57 literales a) y g) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en dos sesiones; ordinaria N° 042-2025 y 043-2025 realizadas el 18 y 25 de noviembre del 2025, de todo lo cual doy fe.



Firmado electrónicamente por:
JOSE MARTIN TUITIS
TIWINTZA

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. JOSE MARTIN TUITIS
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA.
(E)**

SANCIÓN.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y la Leyes de la República del Ecuador, y conforme establece el artículo 248 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sancionó favorablemente **"LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y LA APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027 DEL CANTÓN TIWINTZA. "**

PROMÚLGUESE Santiago, 24 de diciembre del 2025.



Firmado electrónicamente por:
KLEBER SERAFIN
KANTICH CHUMBIA

Sr. Kleber Kantich Chumbia

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

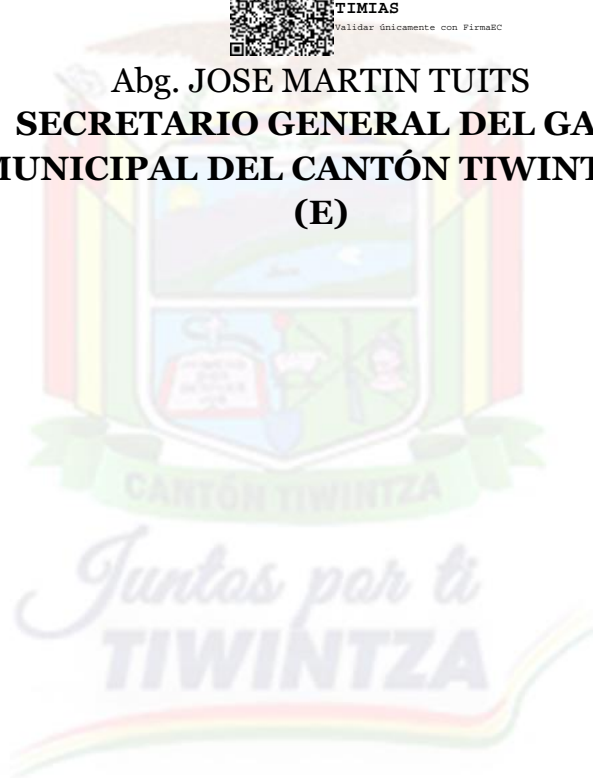
CERTIFICACIÓN. - Proveyó y firmó " LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y LA APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027 DEL CANTÓN TIWINTZA" que antecede, el Sr. Kleber Antich Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Tiwintza, a los 24 días del mes de diciembre del 2025, y entrará en vigencia indefectiblemente desde su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
JOSE MARTIN TUIITS
TIWINTZA

Validar únicamente con FirmaRC

Abg. JOSE MARTIN TUIITS
SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA.
(E)



ANEXO

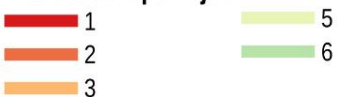
NORTE / SANTIAGO



Valor USD x m2

LEYENDA

Valoración por ejes



SIMBOLOGIA



BRISAS DEL RIO SANTIAGO / SANTIAGO



Valor USD x m²

LEYENDA

Valoración por ejes	
■	1
■	2
■	3
■	4
■	5
■	6

SIMBOLOGIA

	Sector valorado
◆◆◆	Limite barrio
	Manzana



LEYENDA

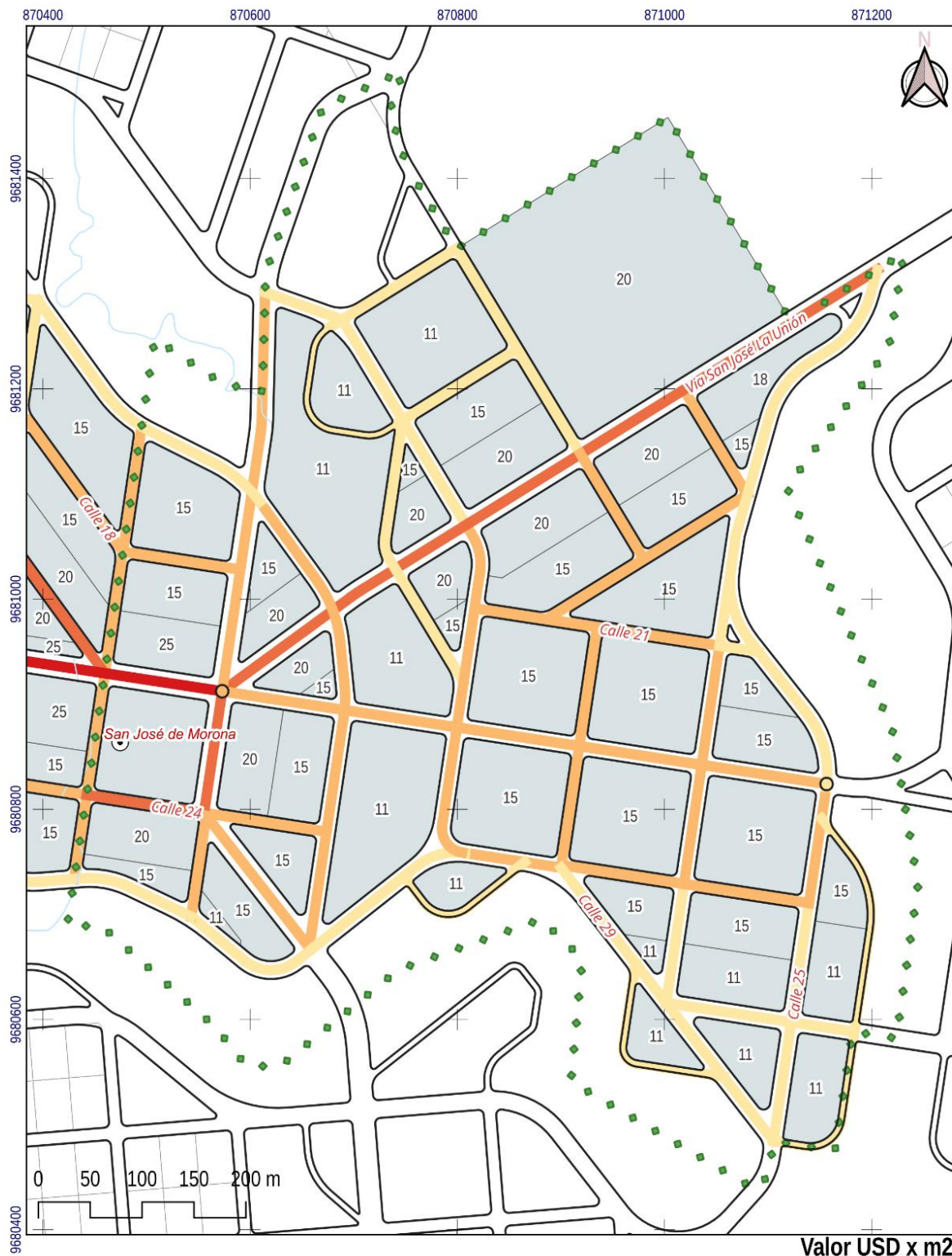
Valoración por ejes		4
1		5
2		6
3		

Valor USD x m2

SIMBOLOGIA

	Sector valorado
	Limite barrio
	Manzana

AMAZONAS / SAN JOSÉ DE MORONA



Valor USD x m²

LEYENDA

Valoración por ejes

■	1	■	4
■	2	■	5
■	3	■	6

SIMBOLOGIA

	Sector valorado
■	Limite barrio
	Manzana

LIBERTAD / SAN JOSÉ DE MORONA



Valor USD x m2

LEYENDA

Valoración por ejes	
■	1
■	2
■	3
■	4
■	5
■	6

SIMBOLOGIA

	Sector valorado
◆◆◆	Limite barrio
	Manzana



Valor USD x m2

LEYENDA

Valoración por ejes	
	1
	2
	3
	4
	5
	6

SIMBOLOGIA

	Sector valorado
	Limite barrio
	Manzana

PUERTO MORONA / SAN JOSÉ DE MORONA



Valor USD x m2

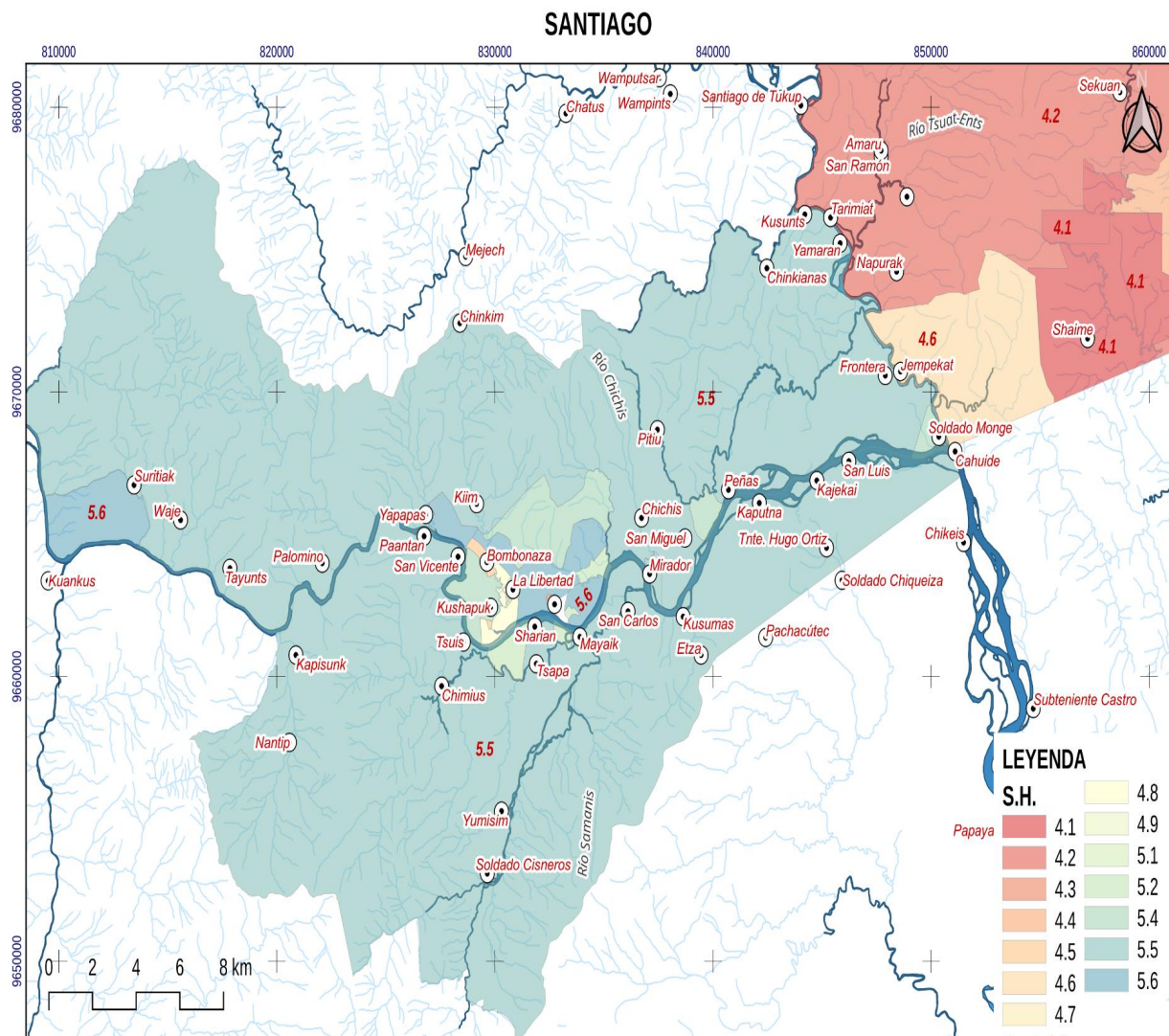
LEYENDA

Valoración por ejes

1	4
2	5
3	6

SIMBOLOGIA

	Sector valorado
	Limite barrio
	Manzana



LEYENDA

S.H.

4.1	4.9
4.2	5.1
4.3	5.2
4.4	5.4
4.5	5.5
4.6	5.6
4.7	



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.