



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

Considerando:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

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

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

Expide:

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

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

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

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



Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

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

Artículo 5.- DEL CATASTRO. - Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en el cantón Tiwintza, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 7.- DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.



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

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

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



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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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



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

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

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

CAPÍTULO II

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

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

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



Artículo 11.- NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los DEMÁS ARTÍCULOS correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la Ley.

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

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



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

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

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a) **Valor del Suelo.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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



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

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

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

Las particularidades físicas de cada predio o terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, da la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, en el momento del levantamiento de información catastral, condiciones con las que permite realizar su valoración individual. Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor por 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:

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

Donde:



VI= Valor Individual del terreno
Vsh= Valor por m² de Sector Homogéneo o Valor Individual
Fa= Factor de Afectación
S= Superficie de terreno

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

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

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

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



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

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, se establece la constante P1 en el valor de: 20,89 y la constante P2 en el valor de: 20,50 que permiten el cálculo del valor por metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos. El resultado que se obtiene es el valor por metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado.

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

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor por metro cuadrado (m²) de la edificación es igual a la Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación. **Ver Anexo 6**

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



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

Artículo 28.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2^o/100) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

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



país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años;

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

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

Artículo 29.- IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.

- Los propietarios de bienes inmuebles no 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 (1⁰/00) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2⁰/00) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

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



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

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

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Artículo 31.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Para los bienes inmuebles de naturaleza urbana se fija la tarifa del 0.6 por mil (0.6⁰/00), calculado sobre el valor de la propiedad inmueble urbana.

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



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

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

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

Artículo 34.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 35.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán estos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el artículo 506 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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

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



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

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

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

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

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



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

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

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

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

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

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



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

a) Valor del Suelo. -

Sectores similares u homogéneos:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

Cuadro de Coeficientes de Modificación por Indicadores: Ver Anexo 10

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = Valor Individual del terreno

S = Superficie de terreno

Fa = Factor de Afectación

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

FaGeo = Factores Geométricos

FaT = Factores de Topografía



FaAR = Factores de Accesibilidad al Riego

FaAVC = Factores de Accesibilidad a Vías de Comunicación

FaCS = Factores de Calidad del Suelo

FaSB = Factor de Accesibilidad a Servicios Básicos

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

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

Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente artículo 518 del COOTAD.

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

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



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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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



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

Artículo 45.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Para los bienes inmuebles de naturaleza rural se fija la tarifa del uno por mil (1⁰/00), calculado sobre el valor de la propiedad inmueble rural.

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

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



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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI



EXONERACIONES ESPECIALES

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

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

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



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

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

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el 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 al Director Financiero, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

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

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



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

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

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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



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

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

Ldo. Wilfrido Edilberto Calle Brito
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA



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



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

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





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

Lic. Wilfrido Edilberto Calle Brito
**ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
TIWINTZA**



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

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





ANEXO 1

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

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

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



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

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

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



ANEXO 2

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

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



Barrio La Libertad - Santiago



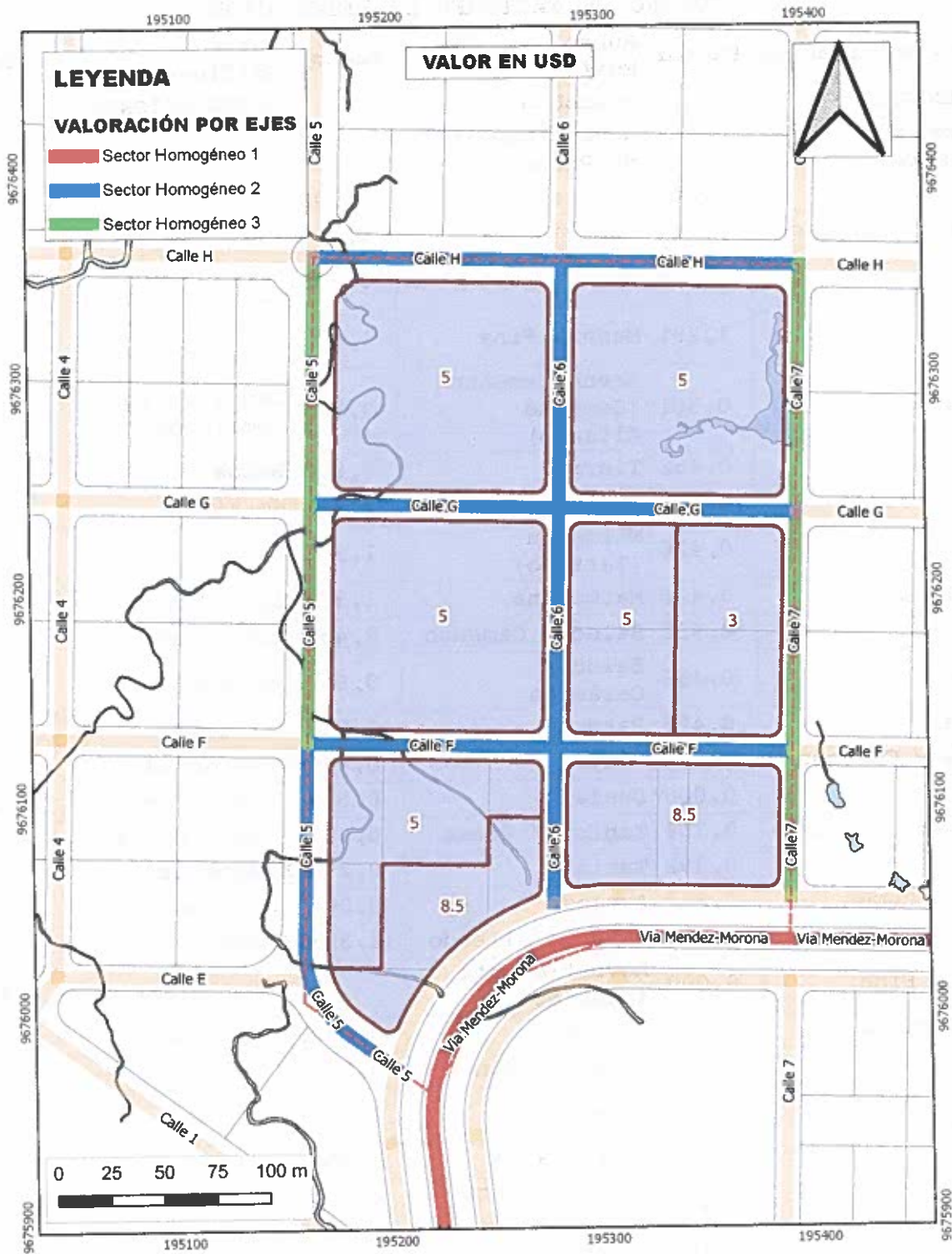


Sector La Unión - San José de Morona





Sector Puerto Morona - San José de Morona





ANEXO 4

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

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



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



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



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



**ANEXO 5
CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN**

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



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

ANEXO 6

CUADRO DE FACTORES DE AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DE 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

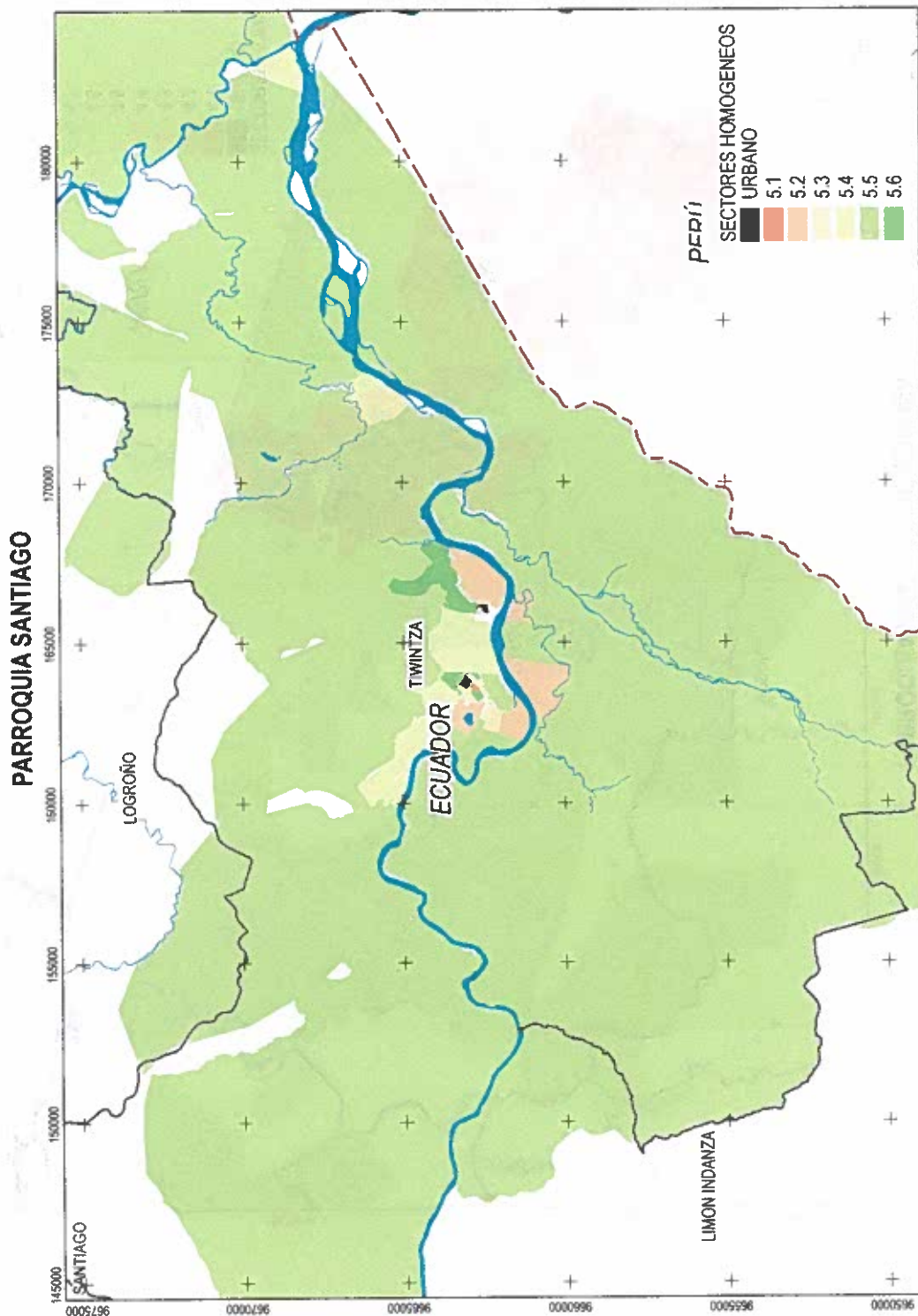


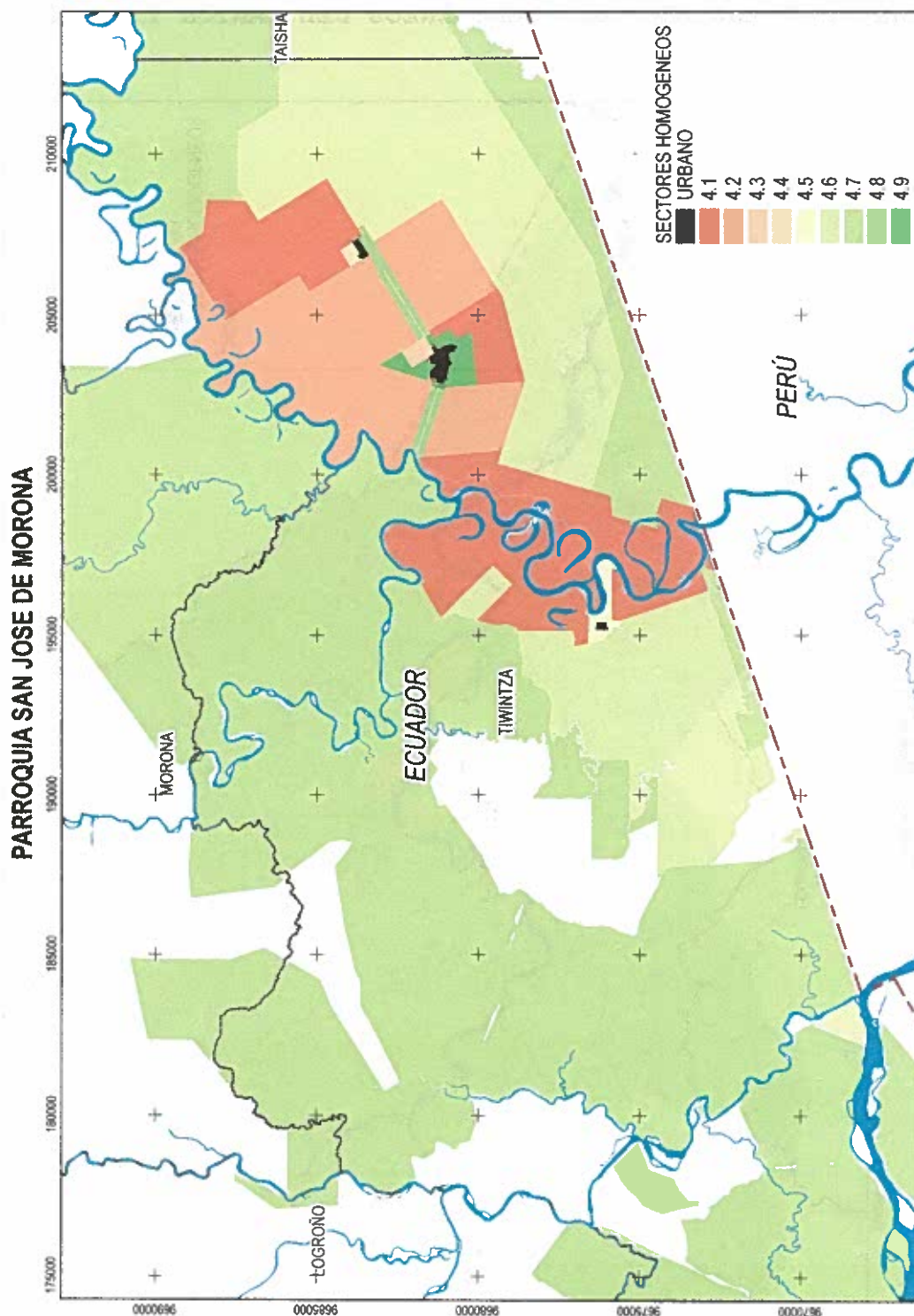
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89+	1	0,29	0



ANEXO 7

MAPA DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS DEL CANTÓN TIWINTZA







ANEXO 8

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

ANEXO 9

VALOR BASE POR SECTORES HOMOGÉNEOS

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

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 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	144.5 25	127.7 90	106.4 92	92.80 0	77.58 7	60.85 2	44.11 8	25.86 2
SH 4.4	114.4 67	101.2 13	84.34 4	73.50 0	61.45 1	48.19 7	34.94 3	20.48 4
SH 4.5	42.36 1	37.45 6	31.21 3	27.20 0	22.74 1	17.83 6	12.93 1	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	22.24 9	19.67 3	16.39 4	14.28 6	11.94 4	9.368	6.792	3.981
---------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------	-------	-------

Valor Base por hectárea en Sectores Homogéneos- Parroquia Santiago

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 5.1	340.8 82	301.4 12	251.1 76	218.8 82	183.0 00	143.5 29	104.0 59	61.00 0
SH 5.2	2.422	2.141	1.784	1.555	1.300	1.019	739	433
SH 5.3	33.52 9	29.64 7	24.70 6	21.52 9	18.00 0	14.11 8	10.23 5	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

ANEXO 10

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

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



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

2. TOPOGRÁFICOS

COEFICIENTE

1 a 0.96

Plana
Pendiente Leve
Pendiente Media
Pendiente Fuerte

3. ACCESIBILIDAD AL RIEGO

COEFICIENTE

1 a 0.96

Permanente
Parcial
Ocasional

4. ACCESO Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

COEFICIENTE

1 a 0.93

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

5. CALIDAD DEL SUELO

COEFICIENTE

5.1. TIPO DE RIESGOS

1 a 0.70

Deslaves
Hundimientos
Volcánico
Contaminación
Heladas



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

6. SERVICIOS BÁSICOS

COEFICIENTE

1 a 0.94

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