



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 284
Quito, lunes 19 de febrero de 2018
Valor: US\$ 2,50 + IVA



ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de
Abogados del Guayas, primer piso.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

72 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA ANA DE COTACACHI

Págs.

ORDENANZAS MUNICIPALES

- **Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2018 - 2019** 3
- **Que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2018 - 2019** 42



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI**

CONSIDERANDO:

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 225 de manifiesta: *“El sector público comprende: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado”*.

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 expresa: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”*.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República señala: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*.

Que, la Constitución de la República en su Art. 264 manifiesta: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*.

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República prescribe: *“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 300 de la Constitución de la República prescribe: *“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. (...)”*

Que, la Constitución de la República en su Art. 321 determina: *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”*.

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República determina: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: [...] 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda”*.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 5 prescribe: *“Autonomía.- La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes”*.

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización expresa: *“Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”*.

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece: **“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) i) *Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 57 señala: **“Atribuciones del concejo municipal.-** 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”*.

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización manifiesta: **“Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa:** (...) d) *Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal;* e) *Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno”*.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 139 prescribe: *“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial”*.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 172 prescribe: **“Ingresos propios de la gestión.** Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos”.

Que, el artículo 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “Los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 322 expresa: **“Decisiones legislativas.-** Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 489 establece: **“Fuentes de la obligación tributaria.-** Son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana: (...) c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley”.

Que, el Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala: **“Clases de impuestos municipales.-** Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes: a) El impuesto sobre la propiedad urbana”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 492 manifiesta: **“Reglamentación.-** Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos”.

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

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

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georeferenciado, en base a los dispuesto en este artículo”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 496 determina: “**Actualización del avalúo y de los catastros.**- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio”.

Que, el en su artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina: “**Actualización de los impuestos.**- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”.

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

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

Que, el en su artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala: “**Banda impositiva.**- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 511 establece: “**Cobro de impuestos.**- Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el

31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente”.

Que, el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización manifiesta: **“Pago del Impuesto.-** El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. 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 en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año. Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente. Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 526.1 prescribe: **“Obligación de actualización.** Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro. Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción. El plazo para la notificación y entrega del certificado de actualización del avalúo catastral no podrá ser mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no emita dicho certificado dentro del plazo señalado, el registrador de la propiedad procederá a la inscripción de la escritura y notificará dentro de los tres días siguientes a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contraloría General del Estado para que, en el ámbito de sus competencias, establezcan las sanciones pertinentes. Los registradores de la propiedad deberán remitir la información necesaria para la actualización de los catastros a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georeferenciado, sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior.”

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

Que, en la Disposición General Décimo Sexta del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización expresa: “Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio web de cada institución”.

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

Que, el Código Tributario en su artículo 1 señala: “**Ámbito de aplicación.** Los preceptos de este Código regulan las relaciones jurídicas provenientes de los tributos, entre los sujetos activos y los contribuyentes o responsables de aquellos. Se aplicarán a todos los tributos: nacionales, provinciales, municipales o locales o de otros entes acreedores de los mismos, así como a las situaciones que se deriven o se relacionen con ellos. Para estos efectos, entiéndase por tributos los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales o de mejora”.

Que, el artículo 3 del Código Tributario determina: “**Poder tributario.** Sólo por acto legislativo de órgano competente se podrán establecer, modificar o extinguir tributos. No se dictarán leyes tributarias con efecto retroactivo en perjuicio de los contribuyentes. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”.

Que, el Código Tributario en su artículo 5 establece: “**Principios tributarios.-** El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad”.

Que, el Art. 11 del Código Tributario manifiesta: “**Vigencia de la ley.-** Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán en todo el territorio nacional, en sus aguas y espacio aéreo jurisdiccional o en una parte de ellos, desde el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial, salvo que establezcan fechas especiales de vigencia posteriores a esa publicación. Sin embargo, las normas que se refieran a tributos cuya determinación o liquidación deban realizarse por períodos anuales, como acto meramente declarativo, se aplicarán desde el primer día del siguiente año calendario, y, desde el primer día del mes siguiente, cuando se trate de períodos menores”.

Que, el Código Tributario en su Art. 65 prescribe: “**Administración tributaria seccional.-** En el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine”.

En tal virtud y en uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del GAD de Santa Ana de Cotacachi,

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018 - 2019 DEL CANTÓN COTACACHI.

CAPITULO I**DEL OBJETO, AMBITO Y PRINCIPIOS**

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular el catastro urbano del cantón Cotacachi, así como el impuesto predial urbano y su recaudación.

Artículo 2.- Ámbito.- Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza son de cumplimiento obligatorio a los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales rurales del cantón Cotacachi.

Artículo 3.- Principios: Esta Ordenanza se regirá por los principios constitucionales de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia, evaluación.

También se regirán por los principios tributarios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

CAPITULO II**IMPUESTO PREDIAL URBANO Y DEL AVALUO DE LA PROPIEDAD**

Artículo 4.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos al pago del impuesto predial urbano establecido en la presente Ordenanza, todos los predios urbanos ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Cotacachi.

Artículo 5.- Hecho Generador: El hecho generador del impuesto predial urbano constituyen los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales rurales del cantón Cotacachi.

Artículo 6.- Sujeto Activo: El sujeto activo del impuesto predial urbano es el GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi.

Artículo 7.- Sujetos Pasivos: Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Cotacachi.

Artículo 8.- Avalúo de los predios urbanos: Para establecer el valor de la propiedad se considera los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo urbano, 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.

CAPITULO III

DEL CATASTRO, FORMACIÓN, PROPIEDAD Y JURISDICCIÓN

Artículo 9.- Del 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 10.- Formación del Catastro: El Catastro predial urbano del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, y la estructuración de procesos automatizados para la gestión y administración de la información catastral, con la finalidad de mantenerla actualizada, ejerciendo control y seguimiento a todos los elementos y productos generados.

Artículo 11.- De predios en condominio: Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. 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.

Artículo 12.- Jurisdicción Territorial: Comprende dos procesos de intervención:

a) CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado 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, las parroquias urbanas que configuran 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 parroquia (s) urbana (s), 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 de 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 doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (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, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- 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.

CAPÍTULO IV

DETERMINACIÓN DEL VALOR A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 13.- Valor de la Propiedad Urbana:

Para efectos de esta Ordenanza, en base a los análisis técnicos¹ realizados por la Dirección de Planificación Territorial y la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, se mantendrán vigentes las tablas de valoración, mapas de valor del suelo y los elementos que determina el valor de las propiedades urbanas del bienio anterior, mismas que están detallados en la presente Ordenanza.

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

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

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana 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 área urbana del cantón.

¹ Se hace referencia: al Memorando No. GADMSAC-DCT-2017-602-M, de fecha 12 de diciembre de 2017, suscrito por Marco Báez, Jefe de Avalúos y Catastros, con Visto Bueno de la Arquitecta Indira Gómez, Directora de Planificación Territorial (S), que en su parte pertinente menciona: “[...] Se disponen de 361 muestras provenientes de traspasos de dominio registradas en el catastro, que como principal característica se identifica, la similitud entre el valor comercial de transacción y el avalúo catastral, esta diferencia no supera el **18,64%**, de hecho, de estas 361 muestras, 206 mantienen el avalúo catastral igual al valor de transacción, y en 26, el avalúo catastral es superior al comercial, tal como se muestra en la tabla 2 del anexo adjunto. En resumen, si solo consideramos esta diferencia entre el comercial y el avalúo catastral registrada en los traspasos de dominio, notaríamos que el avalúo catastral de la propiedad es un **18,64%** inferior al comercial, y si nos basamos a los valores comerciales generados por la oferta de mercado, el avalúo catastral de la propiedad urbana es **215.15%** inferior al valor comercial. En los dos casos, el análisis evidencia un incremento en los valores comerciales de las propiedades, que no necesariamente refleja que el poder adquisitivo y la economía de la ciudadanía se ha incrementado. Esto también puede responder a otros elementos temporales especulativos o aspectos locales que inflan el valor de la propiedad. Tal es el ejemplo característico en el cantón, de la inversión extranjera en el sector inmobiliario. Desde luego el poder adquisitivo de extranjeros es muy superior al de la localidad, por tanto, las inmobiliarias y los ofertantes particulares, enfocan el valor de la propiedad a este sector de consumidores, afectando gravemente a las intenciones de inversión inmobiliaria de la ciudadanía local. Para demostrar este efecto, es necesario remitirse al volumen de transferencias de dominio generadas en los últimos 2 bienios. Las transferencias de dominio, son un indicador de la capacidad adquisitiva y de inversión de la ciudadanía, reflejándose una estabilidad promedio en el bienio 2014 – 2015, donde se registra 1201 y 1078 transferencia de dominio respectivamente, y una disminución drástica en el siguiente bienio, con 604 transferencias en el 2016 y 807 en el 2017, prácticamente ha disminuido un 50% entre los dos bienios. Analizadas estas condiciones, podemos establecer que los valores comerciales de las propiedades en el cantón se han incrementado, mientras que la capacidad adquisitiva y la decisión de inversión de la ciudadanía en el sector inmobiliario se ha reducido. Considerando que los avalúos catastrales, son un punto de referencia transaccional y la base sobre la que se gestiona la determinación tributaria predial, me permito recomendar que se mantengan los mismos elementos, metodologías y valores, con los que actualmente se han determinado los avalúos prediales urbanos y rurales, con la finalidad de estabilizar y propiciar un favorable referente de inversión y determinación de valores comerciales, manteniendo la equidad, igualdad y justicia en la determinación tributaria.”

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON COTACACHI
PARROQUIA EL SAGRARIO

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARIL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N° MANZ
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	87,80	100,00	100,00	100,00	100,00	98,64	16
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	12,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1,36	
02 COBERTURA	100,00	98,49	100,00	100,00	83,34	92,59	94,00	95,29	83,53	94,14	17
DEFICIT	0,00	1,51	0,00	0,00	16,66	7,41	6,00	4,71	16,47	5,86	
03 COBERTURA	98,54	93,04	97,83	97,91	66,43	73,83	79,13	81,57	44,87	81,46	23
DEFICIT	1,46	6,96	2,17	2,09	33,57	26,17	20,87	18,43	55,13	18,54	
04 COBERTURA	91,20	75,83	86,83	87,50	36,67	39,67	44,75	74,17	7,00	60,40	24
DEFICIT	8,80	24,17	13,17	12,50	63,33	60,33	55,25	25,83	93,00	39,60	
05 COBERTURA	57,65	44,32	59,93	52,27	27,31	8,53	12,80	34,40	0,00	33,02	15
DEFICIT	42,35	55,68	40,07	47,73	72,69	91,47	87,20	65,60	100,00	66,98	
PROMEDIO COBER	89,48	82,34	88,92	87,54	60,31	62,92	66,14	77,09	47,08	73,53	95
PROMEDIO DEFICIT	10,52	17,66	11,08	12,46	39,69	37,08	33,86	22,91	52,92	26,47	

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON COTACACHI
PARROQUIA SAN FRANCISCO

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARIL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N° MANZ
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	90,30	100,00	100,00	100,00	96,50	98,53	8
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	9,70	0,00	0,00	0,00	3,50	1,47	
02 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	82,62	90,88	91,84	88,96	42,40	88,52	26
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	17,38	9,12	8,16	11,04	57,60	11,48	
03 COBERTURA	99,12	99,12	100,00	99,17	52,74	81,79	59,17	81,79	9,10	75,78	29
DEFICIT	0,88	0,88	0,00	0,83	47,26	18,21	40,83	18,21	90,90	24,22	
04 COBERTURA	92,27	92,27	95,83	96,00	37,60	76,17	24,83	65,00	0,00	64,44	12
DEFICIT	7,73	7,73	4,17	4,00	62,40	23,83	75,17	35,00	100,00	35,56	
05 COBERTURA	63,94	58,80	74,71	68,00	36,91	42,44	33,00	59,14	0,00	48,55	14
DEFICIT	36,06	41,20	25,29	32,00	63,09	57,56	67,00	40,86	100,00	51,45	
PROMEDIO COBER	91,07	90,04	94,11	92,63	60,04	78,26	61,77	78,98	29,60	75,17	88
PROMEDIO DEFICIT	8,93	9,96	5,89	7,37	39,96	21,74	38,23	21,02	70,40	24,83	

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON COTACACHI
PARROQUIA QUIROGA

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARIL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N° MANZ
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	86,46	100,00	96,00	100,00	62,15	93,85	13
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	13,54	0,00	4,00	0,00	37,85	6,15	
02 COBERTURA	92,59	92,59	87,50	87,58	50,11	71,37	49,26	65,26	3,16	66,60	20
DEFICIT	7,41	7,41	12,50	12,42	49,89	28,63	50,74	34,74	96,84	33,40	
03 COBERTURA	43,85	53,02	40,91	40,73	36,73	25,45	9,64	12,00	0,00	29,15	11
DEFICIT	56,15	46,98	59,09	59,27	63,27	74,55	90,36	88,00	100,00	70,85	
PROMEDIO COBERT	78,81	81,87	76,14	76,10	57,76	65,61	51,63	59,09	21,77	63,20	62
PROMEDIO DEFICIT	21,19	18,13	23,86	23,90	42,24	34,39	48,37	40,91	78,23	36,80	

**PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON COTACACHI
PARROQUIA IMANTAG**

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N° MANZ
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	82,72	100,00	90,00	100,00	0,00	85,86	5
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	17,28	0,00	10,00	0,00	100,00	14,14	
02 COBERTURA	91,47	72,09	83,33	83,56	42,49	0,00	26,00	35,11	0,00	48,23	9
DEFICIT	8,53	27,91	16,67	16,44	57,51	100,00	74,00	64,89	100,00	51,77	
03 COBERTURA	41,69	13,78	42,33	45,33	32,00	0,00	0,00	19,11	0,00	21,58	9
DEFICIT	58,31	86,22	57,67	54,67	68,00	100,00	100,00	80,89	100,00	78,42	
PROMEDIO COBERT	95,73	86,04	91,67	91,78	62,60	50,00	58,00	67,56	0,00	67,04	14
PROMEDIO DEFICIT	4,27	13,96	8,33	8,22	37,40	50,00	42,00	32,44	100,00	32,96	

**CANTON COTACACHI
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - EL SAGRARIO**

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	87,89	100,00	100,00	100,00	97,29	112,56
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	12,11	0,00	0,00	0,00	2,71	2,12
02 COBERTURA	100,00	94,76	99,14	99,17	68,25	75,24	84,55	84,55	56,14	100,81
DEFICIT	0,00	5,24	0,86	0,83	31,75	24,76	15,45	15,45	43,86	19,74
03 COBERTURA	95,36	78,96	90,05	92,20	43,52	49,40	51,10	80,20	9,60	84,34
DEFICIT	4,64	21,04	9,95	7,80	56,48	50,60	48,90	19,80	90,40	31,32
04 COBERTURA	71,56	56,76	72,61	66,22	31,82	18,44	21,33	49,33	0,00	55,44
DEFICIT	28,44	43,24	27,39	33,78	68,18	81,56	78,67	50,67	100,00	58,85
05 COBERTURA	29,92	29,92	45,00	34,40	20,00	0,00	0,00	14,40	0,00	24,81
DEFICIT	70,08	70,08	55,00	65,60	80,00	100,00	100,00	85,60	100,00	89,48
PROMEDIO PARR.	79,37	72,08	81,36	78,40	50,30	48,62	51,40	65,70	32,60	79,97
PROMEDIO DEFICIT	20,63	27,92	18,64	21,60	49,70	51,38	48,60	34,30	67,40	38,97

CANTON COTACACHI
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - SAN FRANCISCO

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	89,67	100,00	100,00	100,00	85,82	112,81
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	10,33	0,00	0,00	0,00	14,18	3,50
02 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	78,45	90,06	86,48	88,24	32,73	106,18
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	21,55	9,94	13,52	11,76	67,27	17,72
03 COBERTURA	96,47	96,47	97,41	96,69	40,41	77,66	39,03	71,17	2,48	88,26
DEFICIT	3,53	3,53	2,59	3,31	59,59	22,34	60,97	28,83	97,52	26,38
04 COBERTURA	70,91	64,36	82,64	77,82	43,27	56,55	44,36	73,82	0,00	73,39
DEFICIT	29,09	35,64	17,36	22,18	56,73	43,45	55,64	26,18	100,00	40,90
05 COBERTURA	54,72	54,72	67,40	59,20	10,55	6,56	9,60	43,20	0,00	43,71
DEFICIT	45,28	45,28	32,60	40,80	89,45	93,44	90,40	56,80	100,00	70,58
PROMEDIO PARR.	84,42	83,11	89,49	86,74	52,47	66,16	55,90	75,29	24,21	88,26
PROMEDIO DEFICIT	15,58	16,89	10,51	13,26	47,53	33,84	44,10	24,71	75,79	29,49

CANTON COTACACHI
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - QUIROGA

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	79,83	100,00	88,53	100,00	45,05	109,77
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	20,17	0,00	11,47	0,00	54,95	12,37
02 COBERTURA	94,18	94,18	90,91	91,27	51,78	75,27	54,00	67,82	3,27	88,49
DEFICIT	5,82	5,82	9,09	8,73	48,22	24,73	46,00	32,18	96,73	39,62
03 COBERTURA	63,28	68,08	55,95	55,62	36,95	35,05	16,95	24,76	0,00	50,95
DEFICIT	36,72	31,92	44,05	44,38	63,05	64,95	83,05	75,24	100,00	63,34
PROMEDIO PARR.	85,82	87,42	82,29	82,30	56,19	70,11	53,16	64,19	16,11	85,37
PROMEDIO DEFICIT	14,18	12,58	17,71	17,70	43,81	29,89	46,84	35,81	83,89	31,22

CANTON COTACACHI
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - IMANTAG

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	82,72	100,00	90,00	100,00	0,00	110,39
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	17,28	0,00	10,00	0,00	100,00	18,18
02 COBERTURA	91,47	72,09	83,33	83,56	42,49	0,00	26,00	35,11	0,00	62,01
DEFICIT	8,53	27,91	16,67	16,44	57,51	100,00	74,00	64,89	100,00	66,57
03 COBERTURA	41,69	13,78	42,33	45,33	32,00	0,00	0,00	19,11	0,00	27,75
DEFICIT	58,31	86,22	57,67	54,67	68,00	100,00	100,00	80,89	100,00	86,54
PROMEDIO PARR.	97,16	90,70	94,44	94,52	71,03	66,67	72,00	78,37	32,43	99,62
PROMEDIO DEFICIT	2,84	9,30	5,56	5,48	28,97	33,33	28,00	21,63	67,57	19,30

PARROQUIA APUELA
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA E ALUMB. PUB	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100,00	100,00	87,20	88,00	100,00	97,50	200,00	110,39
DEFICIT	0,00	0,00	12,80	12,00	0,00	2,50	-100,00	-10,39
02 COBERTURA	72,00	67,75	72,50	74,30	100,00	52,50	79,00	74,01
DEFICIT	28,00	32,25	27,50	25,70	0,00	47,50	21,00	25,99
PROMEDIO PARR.	86,00	83,88	79,85	81,15	100,00	75,00	139,50	92,20
PROMEDIO DEFICIT	14,00	16,13	20,15	18,85	0,00	25,00	-39,50	7,80

PARROQUIA CUELLAJE
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA E ALUMB. PUB	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	64,00	100,00	71,00	62,00	85,29
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	36,00	0,00	29,00	38,00	14,71
02 COBERTURA	94,93	92,09	67,11	32,27	100,00	39,33	9,33	62,15
DEFICIT	5,07	7,91	32,89	67,73	0,00	60,67	90,67	37,85
03 COBERTURA	48,00	48,00	54,40	28,00	87,50	10,50	0,00	39,49
DEFICIT	52,00	52,00	45,60	72,00	12,50	89,50	100,00	60,51
PROMEDIO PARR.	80,98	80,03	73,84	41,42	95,83	40,28	23,78	62,31
PROMEDIO DEFICIT	19,02	19,97	26,16	58,58	4,17	59,72	76,22	37,69

PARROQUIA GARCIA MORENO
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA E ALUMB. PUB	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	80,80	100,00	100,00	76,80	100,00	65,00	100,00	88,94
DEFICIT	19,20	0,00	0,00	23,20	0,00	35,00	0,00	11,06
02 COBERTURA	56,27	74,93	74,93	38,13	100,00	40,00	78,00	66,04
DEFICIT	43,73	25,07	25,07	61,87	0,00	60,00	22,00	33,96
PROMEDIO PARR.	68,53	87,47	87,47	57,47	100,00	52,50	89,00	77,49
PROMEDIO DEFICIT	31,47	12,53	12,53	42,53	0,00	47,50	11,00	22,51

**PARROQUIA PEÑAHERRERA
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA**

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA E ALUMB. PUB	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	96,20	97,87	94,20	54,53	100,00	53,50	20,33	73,80
DEFICIT	3,80	2,13	5,80	45,47	0,00	46,50	79,67	26,20
02 COBERTURA	78,00	91,60	71,27	34,07	100,00	13,67	7,50	56,59
DEFICIT	22,00	8,40	28,73	65,93	0,00	86,33	92,50	43,41
03 COBERTURA	25,20	62,40	25,20	29,20	100,00	0,00	0,00	0,00
DEFICIT	74,80	37,60	74,80	70,80	0,00	100,00	100,00	65,43
PROMEDIO PARR.	66,47	83,96	63,56	39,27	100,00	22,39	9,28	54,99
PROMEDIO DEFICIT	33,53	16,04	36,44	60,73	0,00	77,61	90,72	45,01

**PARROQUIA PLAZA GUTIERREZ
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA**

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA E ALUMB. PUB	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	41,20	58,40	41,20	47,20	100,00	56,00	37,00	54,43
DEFICIT	58,80	41,60	58,80	52,80	0,00	44,00	63,00	45,57
02 COBERTURA	37,60	37,60	37,60	30,40	25,00	6,00	6,00	25,74
DEFICIT	62,40	62,40	62,40	69,60	75,00	94,00	94,00	74,26
PROMEDIO PARR.	39,40	48,00	39,40	38,80	62,50	31,00	21,50	40,09
PROMEDIO DEFICIT	60,60	52,00	60,60	61,20	37,50	69,00	78,50	59,91

**PARROQUIA VACAS GALINDO
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA**

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA E ALUMB. PUB	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	87,20	100,00	94,00	79,20	100,00	75,00	75,00	87,20
DEFICIT	12,80	0,00	6,00	20,80	0,00	25,00	25,00	12,80
02 COBERTURA	93,02	93,02	79,64	35,35	100,00	11,64	8,91	60,22
DEFICIT	6,98	6,98	20,36	64,65	0,00	88,36	91,09	39,78
03 COBERTURA	45,28	31,84	54,88	20,00	84,80	0,00	0,00	33,83
DEFICIT	54,72	68,16	45,12	80,00	15,20	100,00	100,00	66,17
PROMEDIO PARR.	75,17	74,95	76,17	44,85	94,93	28,88	27,97	60,42
PROMEDIO DEFICIT	24,83	25,05	23,83	55,15	5,07	71,12	72,03	39,58

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

EL SAGRARIO - VALOR DE TERRENOS URBANOS

				LIMITE	VALOR
SECTOR	01	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	9,90	180
			LIMITE INFERIOR	8,75	159
SECTOR	02	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	8,68	110
			LIMITE INFERIOR	8,06	102
SECTOR	03	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	7,97	70
			LIMITE INFERIOR	6,60	58
SECTOR	04	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	6,58	45
			LIMITE INFERIOR	4,90	34
SECTOR	05	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	4,73	30
			LIMITE INFERIOR	1,87	12

SAN FRANCISCO - VALOR DE TERRENOS URBANOS

				LIMITE	VALOR
SECTOR	01	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	9,88	180
			LIMITE INFERIOR	8,93	163
SECTOR	02	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	8,76	110
			LIMITE INFERIOR	7,52	94
SECTOR	03	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	7,42	70
			LIMITE INFERIOR	6,42	61
SECTOR	04	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	6,34	45
			LIMITE INFERIOR	5,61	40
SECTOR	05	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	5,51	20
			LIMITE INFERIOR	3,16	11

QUIROGA - VALOR DE TERRENOS URBANOS

				LIMITE	VALOR
SECTOR	01	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	9,54	90
			LIMITE INFERIOR	8,04	76
SECTOR	02	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	7,83	60
			LIMITE INFERIOR	5,08	39
SECTOR	03	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	4,93	35
			LIMITE INFERIOR	2,07	15

IMANTAG - VALOR DE TERRENOS URBANOS

				LIMITE	VALOR
SECTOR	01	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	7,85	25
			LIMITE INFERIOR	7,10	23
SECTOR	02	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	5,64	15
			LIMITE INFERIOR	3,79	10
SECTOR	03	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	3,09	8
			LIMITE INFERIOR	1,78	5

APUELA - VALOR DE TERRENOS URBANOS

				LIMITE	VALOR
SECTOR	01	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	9,85	25
			LIMITE INFERIOR	7,76	20
SECTOR	02	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	7,54	15
			LIMITE INFERIOR	5,46	11

CUELLAJE - VALOR DE TERRENOS URBANOS

				LIMITE	VALOR
SECTOR	01	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	9,36	40
			LIMITE INFERIOR	7,49	32
SECTOR	02	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	7,06	30
			LIMITE INFERIOR	5,23	22
SECTOR	03	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	4,84	10
			LIMITE INFERIOR	2,63	5

GARCIA MORENO - VALOR DE TERRENOS URBANOS

				LIMITES	VALOR
SECTOR	01	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	9,12	12
			LIMITE INFERIOR	7,49	10
SECTOR	02	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	6,93	9
			LIMITE INFERIOR	5,08	7

PEÑAHERRERA - VALOR DE TERRENOS URBANOS

				LIMITES	VALOR
SECTOR	01	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	9,68	30
			LIMITE INFERIOR	7,46	23
SECTOR	02	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	6,96	20
			LIMITE INFERIOR	5,44	16
SECTOR	03	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	4,33	15
			LIMITE INFERIOR	2,12	7

PLAZA GUTIERREZ - VALOR DE TERRENOS URBANOS

				LIMITES	VALOR
SECTOR	01	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	5,88	10
			LIMITE INFERIOR	5,55	9
SECTOR	02	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	5,34	8
			LIMITE INFERIOR	4,26	6

VACAS GALINDO - VALOR DE TERRENOS URBANOS

				LIMITES	VALOR
SECTOR	01	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	9,53	12
			LIMITE INFERIOR	7,11	9
SECTOR	02	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	6,39	8
			LIMITE INFERIOR	5,00	6
SECTOR	03	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	3,97	5
			LIMITE INFERIOR	1,85	2

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, 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 y 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:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

INDICADORES	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	
1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a 0.95

INDICADORES	COEFICIENTE
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95

INDICADORES	COEFICIENTE
3.1.-INFRAESTRUCTURA BASICA (Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica)	1.0 a 0.88

3.2.-VIAS (Adoquín, Hormigón Armado, Asfalto, Piedra, Lastre, Tierra)	1.0 a 0.88
3.3.-INFRESTRUC. COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS (Aceras, Bordillos, Teléfonos, Recolección de Basura, Aseo Calles)	1.0 a 0.93

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 M2 de 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 x Fa x s

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

c) Valor de edificaciones:

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, 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.

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.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DE COTACACHI
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO
Factores de reposición para el cálculo del m2 de edificación

(2)	- A Reparar	0,8400
(1)	- Estable	1,0000
0	- No Definido	1,0000
(3)	- Total Deteriorado	0,0000

5138 COLUMNAS Y PILASTRAS

(16) - ADOBE	0,4744
() - BLOQUE	0,4744
(13) - CAÑA	0,6267
(18) - HIERRO	1,1012
(19) - HORMIGON ARMADO	2,2274
(15) - LADRILLO	0,4744
(22) - MADERA COMUN	0,8033
() - MADERA FINA	0,5300
(1) - NO TIENE	0,0000
(14) - PIEDRA	0,5255
() - PILOTE	1,4130
() - TABLA	0,4744

5139 VIGAS Y CADENAS

(13) - CAÑA	0,1126
(18) - HIERRO	0,4189
(19) - HORMIGON ARMADO	0,7533
(22) - MADERA COMUN	0,2900
() - MADERA FINA	0,6170
(1) - NO TIENE	0,0000

5140 ENTREPISOS

Catalogo Valor

(15) - BOVEDA LADRILLO	0,1481
(10) - BOVEDA PIEDRA	1,1970
(22) - CAÑA	0,1210
(19) - HIERRO	0,6330
(13) - LOSA HORMI. ARMADO	0,9500
(20) - MADERA COMUN	0,3870
() - MADERA FINA	0,4200
(14) - MADERA LADRILLO	0,3700
(1) - NO TIENE	0,0000

5141 PAREDES

(13) - ADOBE	0,6710
(21) - BAHAREQUE	0,4719
(1) - BLOQUE	0,8140
(3) - CAÑA	0,3600
() - FIBRO CEMENTO	0,7010
() - HORMIGON ARMADO	0,9310
(10) - LADRILLO	0,7300
(22) - MADERA COMUN	0,9500
(211) - MADERA FINA	1,6650
(12) - PIEDRA	0,7482
(19) - TAPIAL	0,6377

5142 CUBIERTA ESTRUCTURA

(29) - CAÑA	0,1980
(1) - ESTEQUE ESTRUCTURAL	11,0490
() - HIERRO	1,0820
(15) - LOSA HORMIGON ARMADO	4,0112
(25) - MADERA COMUN	0,5000
(23) - MADERA FINA	0,9550
() - NO TIENE	0,0000
(19) - VIGAS METALICAS	0,8399

5144 PUERTAS

(4) - ALUMINIO	1,5914
() - CAÑA	0,0100
(7) - ENROLLABLE	1,3071
(5) - HIERRO	0,6851
(6) - HIERRO MADERA	0,0600
(3) - MADERA COMUN	1,0231
(2) - MADERA FINA	1,4233
() - MADERA MALLA	0,0000
(1) - NO TIENE	0,0000
() - TOL	1,3966

5145 VENTANAS

(4) - ALUMINIO	1,1692
(7) - ENROLLABLE	0,2300
(5) - HIERRO	0,8119
() - HIERRO MADERA	1,0000
(3) - MADERA COMUN	0,4088
(2) - MADERA FINA	0,5449
(6) - MADERA MALLA	0,1340
(1) - NO TIENE	0,0000

5146 REVESTIMIENTO INTERIOR

(9) - ARENA CEMENTO	0,4240
(3) - AZULEJO	0,6490
() - BALDOSA DE CEMENTO	0,6670
() - BALDOSA DE CERAMICA	1,2200
() - CAÑA	0,3790
() - CHAMPEADO	0,6300
(4) - GRAFIADO, GRAFIADO, AFIN	1,1360
(17) - MADERA COMUN	0,6590
(11) - MADERA FINA	3,7260
() - MARMETO	2,1100
() - MARMOL	2,9900
() - MÁRMOLIN	1,2300
(1) - NO TIENE	0,0000
(5) - PIEDRA, LADRILLO ORNAM	2,083
(2) - TIERRA	0,2400

5147 TUMBADOS

(3) - ARENA CEMENTO	0,2850
(8) - CAÑA	0,1610
(5) - CHAMPEADO	0,4040
(10) - ESTUCO	0,4040
(6) - FIBRA CEMENTO	0,6600
(7) - FIBRA SINTETICA	2,2120
(9) - GRAFIADO	0,4250
(2) - MADERA COMUN	0,4420
(1) - MADERA FINA/Comun	2,5010
(0) - NO TIENE	0,0000
(4) - TIERRA	0,1815

5148 INSTALACIONES**ELECTRICAS**

(2) ALAMBRE EXTERIOR	0,5940
(4) EMPOTRADAS	0,6460
(1) - NO TIENE	0,0000
(3) - TUBERIA EXTERIOR	0,6250

5149 INSTALACIONES**SANITARIAS**

(4) - CANALIZACION AGUAS L	0,1530
(3) - CANALIZACION AGUAS S	0,1575
(5) - CANALIZACION CONBIN	0,5490
(1) NO TIENE	0,0000
(2) POZO CIEGO	0,1090

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 lo 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, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 27,1581692; y la constante P2 en el valor de: 26,2528969; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor 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.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31

45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

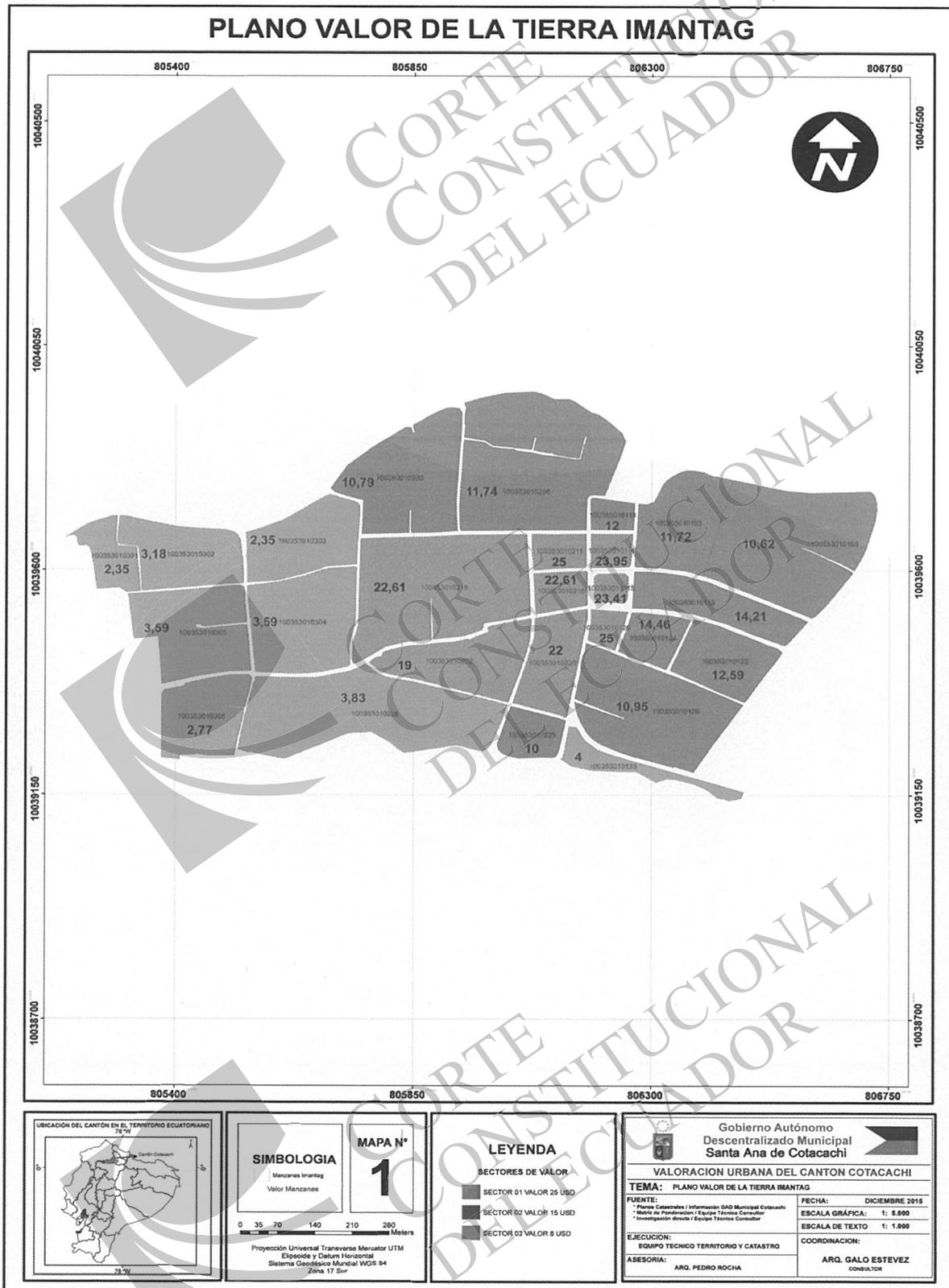
Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

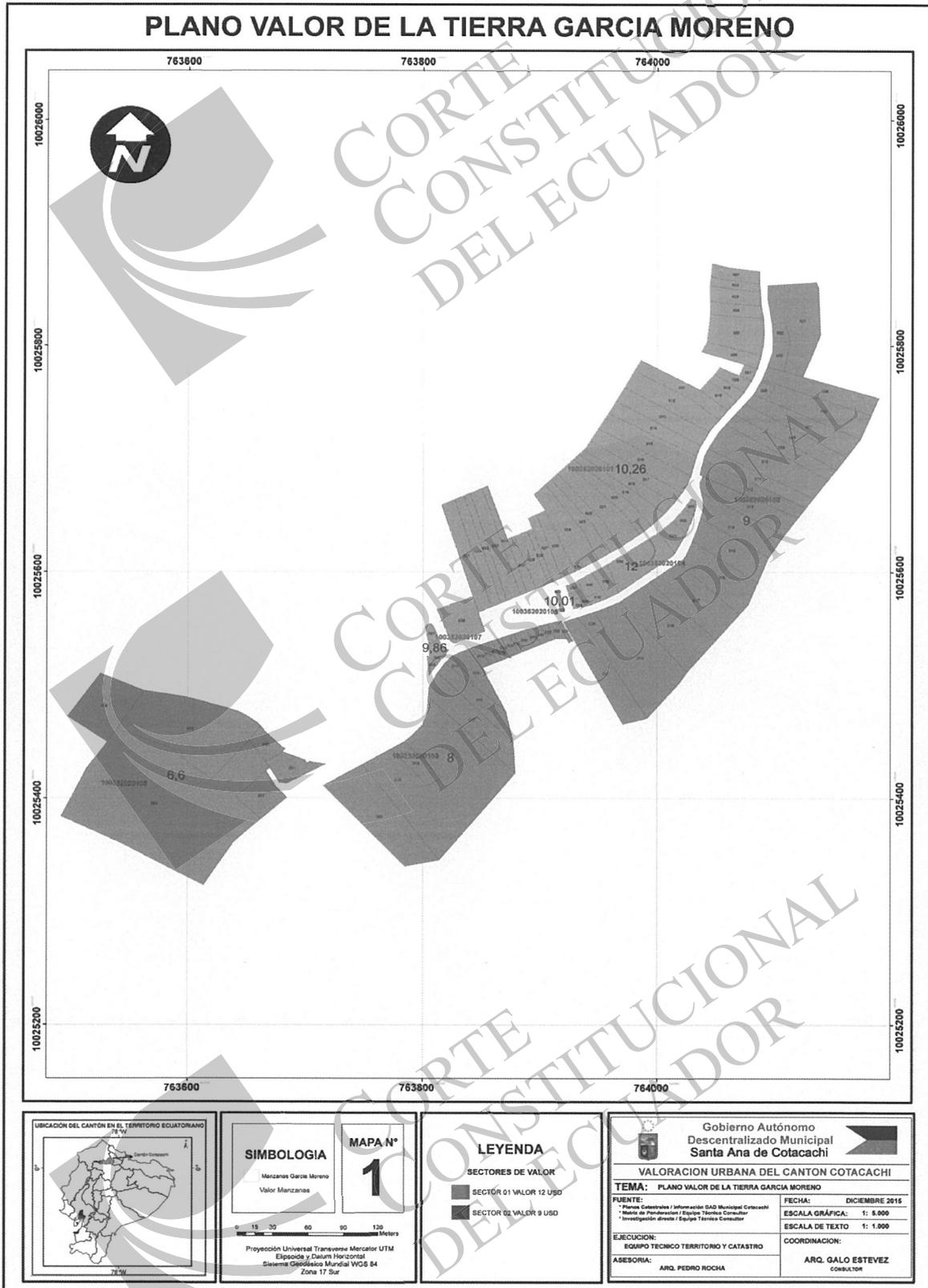
PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA- PARROQUIA QUIROGA



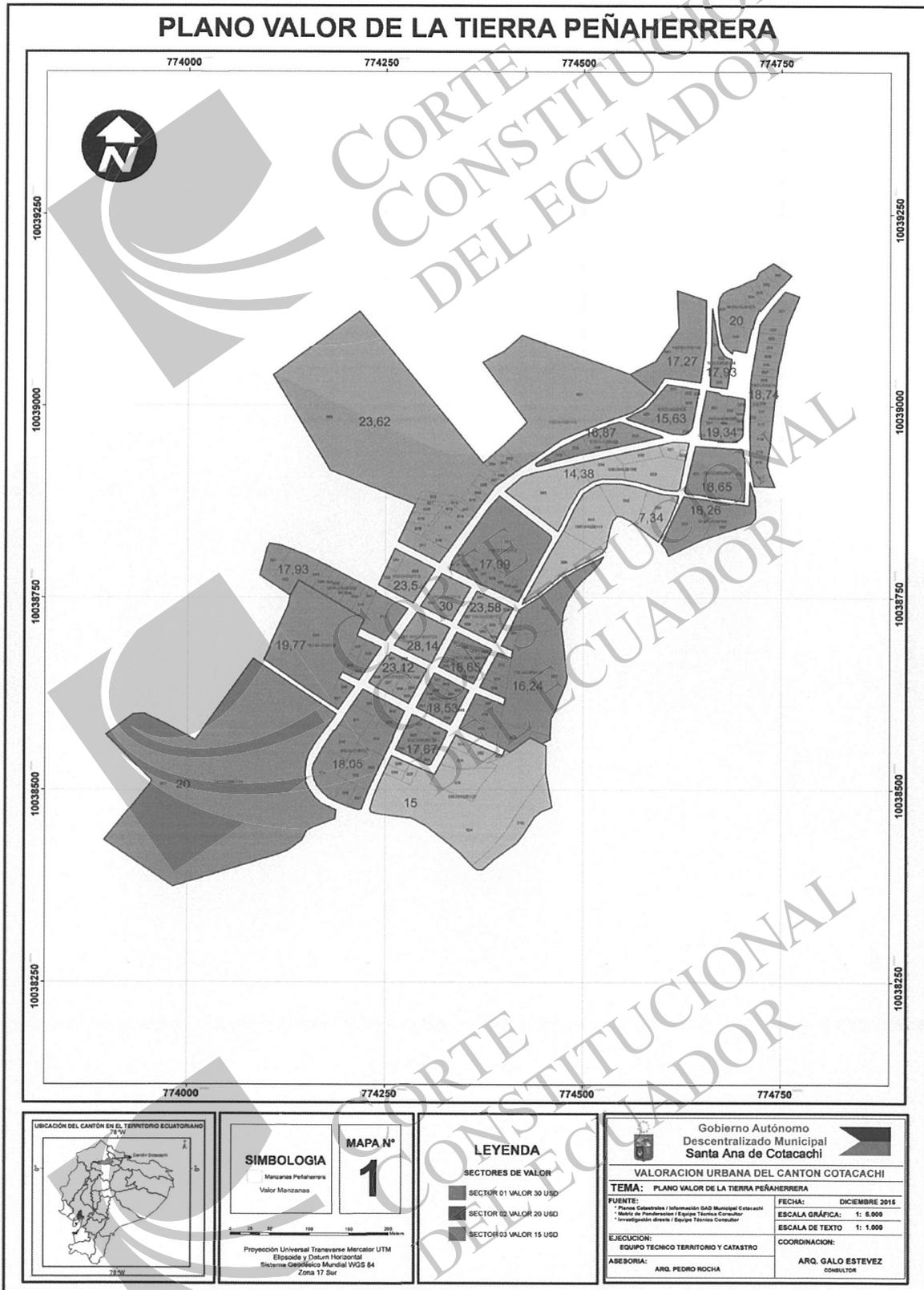
PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA- PARROQUIA IMANTAG



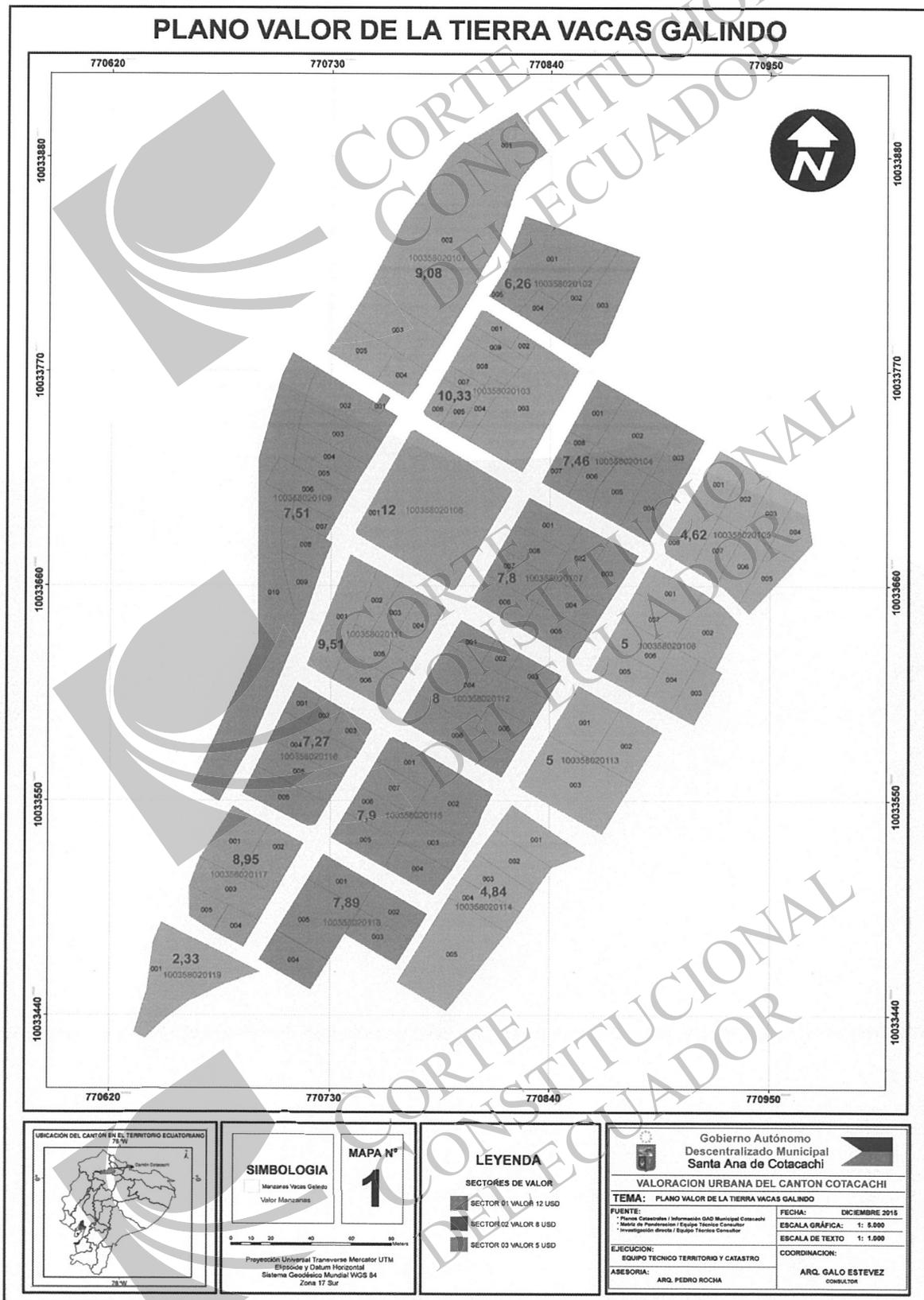
PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA- PARROQUIA GARCÍA MORENO



PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA- PARROQUIA PEÑAHERRERA



PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA- PARROQUIA VACAS GALINDO



SIMBOLOGIA

- Mansanas Vacas Galindo
- Valor Manzanas

MAPA N° 1

Proyección Universal Transversa Mercator UTM
Elipsoidal y Datum Horizontal
Sistema Geodésico Mundial WGS 84
Zona 17 Sur

LEYENDA

SECTORES DE VALOR

- SECTOR 01 VALOR 12 USD
- SECTOR 02 VALOR 8 USD
- SECTOR 03 VALOR 5 USD

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santa Ana de Cotacachi

VALORACION URBANA DEL CANTON COTACACHI

TEMA: PLANO VALOR DE LA TIERRA VACAS GALINDO

FUENTE: Planes Catastrales / Informes GAD Municipal Cotacachi
Mesa de Ponderación / Equipo Técnico Consultor
Investigación Oficial / Equipo Técnico Consultor

FECHA: DICIEMBRE 2015

ESCALA GRÁFICA: 1: 5.000

ESCALA DE TEXTO: 1: 1.000

EJECUCION: EQUIPO TECNICO TERRITORIO Y CATASTRO

COORDINACION: ARQ. GALO ESTEVEZ CONSULTOR

ASESORIA: ARQ. PEDRO ROCHA

CAPÍTULO V

DEL PROCESO TRIBUTARIO:

Artículo 14.- Deducciones, Rebajas y Estímulos: Se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas, mismas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, 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 dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

Las solicitudes para la actualización de información predial se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Artículo 15.- 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 contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana podrán ser beneficiarios del cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar por el impuesto predial urbano.

Artículo 16.- Certificación de Avalúos: La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

CAPITULO VI

EXONERACIONES ESPECIALES:

Artículo 17.- 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) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- d) Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, aplicando las normas establecidas en el COOTAD. El porcentaje será del 40% del saldo del valor del capital de la deuda.
- 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 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 consideraran los siguientes requisitos:

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

Con el propósito de que el GADM de Santa Ana de Cotacachi 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 Alcaldía, 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 discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante 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.

CAPITULO VII

DE LA BASE IMPONIBLE, TARIFA Y PAGO

Artículo 18.- Determinación de la base imponible del impuesto predial urbano: 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 y otras leyes.

Artículo 19.- Determinación del impuesto predial: Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.75/00 (CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 20.- Emisión de títulos de crédito: Sobre la base de los catastros urbanos, la Dirección de Gestión 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 correspondan, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados y 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 Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 21.- Liquidación acumulada: Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran 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.

Artículo 22.- 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 23.- 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 24.- Época de Pago: El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

Artículo 25.- 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 Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO VIII

DE LOS IMPUESTOS ADICIONALES A LOS PREDIOS URBANOS

Artículo 26.- Impuesto a los inmuebles no edificados: Se establece el recargo del dos por mil (2%) anual que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación.

Artículo 27.- Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata: Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo al siguiente detalle:

- a) El 1‰ (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; valor que se cobrará un año después de la declaración de la zona de promoción inmediata; y,
- b) El 2‰ (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las edificaciones consideradas obsoletas, impuesto que se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Artículo 28.- Impuesto adicional para el Cuerpo de Bomberos: Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Cotacachi, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- 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 del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo, Código Tributario; Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva; de manera obligatoria y supletoria, respectivamente.

SEGUNDA.- Impugnación de Actos Administrativos: Los actos administrativos de cualquier autoridad del Estado, podrán ser impugnados, tanto en la vía administrativa como ante los correspondientes órganos de la Función Judicial, de conformidad con el Art. 173 de la Constitución de la República. En la vía administrativa el Administrado podrá hacer uso del derecho constitucional descrito, impugnándolo de conformidad a lo establecido en el Código Tributario, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, de manera obligatoria y supletoria. En la vía judicial el Administrado lo hará ante la respectiva Unidad Judicial de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa correspondiente. Con respecto a la Acción de Protección consagrada en el Art. 39 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, uno de los requisitos para que proceda es la inexistencia de otro mecanismo de defensa judicial adecuado y eficaz para proteger el derecho violado, de conformidad con el Art. 40, numeral 3 de la mencionada Ley; debiendo recalcar que existe los mecanismos adecuados y eficaces, tanto en la vía administrativa como en la judicial.

TERCERA.- Sanciones Tributarias: Los Administrados se sujetarán a las sanciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y al Código Tributario

CUARTA.- Cumplimiento: El cumplimiento de la presente Ordenanza es responsabilidad de la Dirección de Planificación Territorial, Jefatura de Avalúos y Catastros en coordinación con la Dirección Financiera.

QUINTA.- Convenios: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi podrá firmar los convenios pertinentes con otras instituciones públicas o privadas, con la finalidad de viabilizar la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Queda derogada la ordenanza municipal: “La ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2016-2017 del cantón Cotacachi y las cabeceras parroquiales de Quiroga, Imantag, Apuela, Peñaherrera, Cuellaje, García Moreno, Vacas Galindo, Plaza Gutiérrez”.

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA. - Publicación: La presente Ordenanza será publicada en la Gaceta Oficial Municipal, en la página web institucional y en el Registro Oficial.

SEGUNDA. - Vigencia: La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el uno de Enero del 2018, sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, a los 29 días del mes de diciembre de 2017.

Lo Certifico;

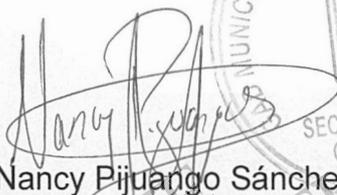

Msc. Jomar Cevallos Moreno
**ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SANTA ANA DE COTACACHI**


Ab. Nancy Pijuango Sánchez
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



La infrascrita Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, Certifica que la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018 - 2019 DEL CANTÓN COTACACHI.”**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 27 de diciembre de 2017 y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal de fecha 29 de diciembre del 2017./

CERTIFICO



Ab. Nancy Pijuango Sánchez
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

NOTIFICACIÓN.- Cotacachi, 29 de diciembre del 2017, notifiqué con el original y copias respectivas de la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018 - 2019 DEL CANTÓN COTACACHI ”**, aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana de Cotacachi el 29 de diciembre del 2017, al Msc. Jomar Cevallos Moreno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Ab. Nancy Pijuango Sánchez
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI.- Cotacachi, 29 de diciembre del 2017.- En cumplimiento con lo que determina el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al haberse aprobado la Ordenanza siguiendo el trámite de ley y por cuanto la misma está acorde a la Constitución y demás leyes de la Republica **sanciono** la **"ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018 - 2019 DEL CANTÓN COTACACHI"**.



Msc. Jomar Cevallos Moreno
**ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI**

Certifico que el Msc. Jomar Cevallos Moreno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi sancionó la **"ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018 - 2019 DEL CANTÓN COTACACHI "** en la ciudad de Cotacachi, a los 29 días del mes de diciembre del 2017.

Ab. Nancy Pijuango Sánchez
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI**

CONSIDERANDOS:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 1 determina: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*.

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“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”*.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 225 de manifiesta: *“El sector público comprende: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado”*.

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 expresa: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”*.

Que, el artículo 240 Constitución de la República del Ecuador señala: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 determina: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...] 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*.

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“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, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 300 manifiesta: *“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables”*.

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe: *“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, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 375 expresa: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: [...] 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 5 señala: “Autonomía.- La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes”.

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina: “Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 55 establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán 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 manifiesta: “Atribuciones del concejo municipal.- 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”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 60 prescribe: “Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa: [...] d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno”.

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 172 señala: “**Ingresos propios de la gestión.** Los gobiernos autónomos

descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos”.

Que, el artículo 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: “Los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 322 establece: “**Decisiones legislativas.-** Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos”.

Que, el artículo 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta: “**Fuentes de la obligación tributaria.** Son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana: [...] c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 491 expresa: “**Clases de impuestos municipales.-** Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes: a) El impuesto sobre la propiedad urbana; b) El impuesto sobre la propiedad rural [...]”.

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa: “**Reglamentación.** Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 494 señala: “**Actualización del catastro.** Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”.

Que, el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina: “El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del

inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georeferenciado, en base a los dispuesto en este artículo”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 496 establece: *“Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio”.*

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización manifiesta: *“Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”.*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 514 prescribe: *“Sujeto Activo.- Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural”.*

Que, el artículo 515 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización expresa: *“Sujeto pasivo.- Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones”.*

Que, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala: *“Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo 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. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas”.*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 517 determina: *“Banda impositiva.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano”.*

Que, el artículo 518 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece: “Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 526.1 manifiesta: “**Obligación de actualización.** Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro. Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción. El plazo para la notificación y entrega del certificado de actualización del avalúo catastral no podrá ser mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no emita dicho certificado dentro del plazo señalado, el registrador de la propiedad procederá a la inscripción de la escritura y notificará dentro de los tres días siguientes a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contraloría General del Estado para que, en el ámbito de sus competencias, establezcan las sanciones pertinentes. Los registradores de la propiedad deberán remitir la información necesaria para la actualización de los catastros a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georeferenciado, sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior.”

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

Que, en la Disposición General Décimo Sexta del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización expresa: “Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio web de cada institución”.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala: “**Art. 100.- Catastro Nacional Integrado Georeferenciado.** Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial”.

Que, el Código Tributario en su artículo 1 determina: "*Ámbito de aplicación: Los preceptos de este Código regulan las relaciones jurídicas provenientes de los tributos, entre los sujetos activos y los contribuyentes o responsables de aquellos. Se aplicarán a todos los tributos: nacionales, provinciales, municipales o locales o de otros entes acreedores de los mismos, así como a las situaciones que se deriven o se relacionen con ellos. Para estos efectos, entiéndase por tributos los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales o de mejora*".

Que, el artículo 3 del Código Tributario establece: "*Poder tributario. Sólo por acto legislativo de órgano competente se podrán establecer, modificar o extinguir tributos. No se dictarán leyes tributarias con efecto retroactivo en perjuicio de los contribuyentes. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley*".

Que, el Código Tributario en su artículo 5 manifiesta: "*Principios tributarios.- El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad*".

Que, el Artículo 11 del Código Tributario prescribe: "*Vigencia de la ley.- Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán en todo el territorio nacional, en sus aguas y espacio aéreo jurisdiccional o en una parte de ellos, desde el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial, salvo que establezcan fechas especiales de vigencia posteriores a esa publicación. Sin embargo, las normas que se refieran a tributos cuya determinación o liquidación deban realizarse por períodos anuales, como acto meramente declarativo, se aplicarán desde el primer día del siguiente año calendario, y, desde el primer día del mes siguiente, cuando se trate de períodos menores*".

Que, el Código Tributario en su artículo 65 expresa: "*Administración tributaria seccional.- En el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine. A los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos*".

En tal virtud y en uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del GAD de Santa Ana de Cotacachi,

Expide:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2018 -2019

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO Y PRINCIPIOS

Art. 1.- Objeto: La presente Ordenanza tiene por objeto regular el catastro rural del cantón Cotacachi, así como el impuesto predial rural.

Art. 2.- Ámbito: Las disposiciones contenidas en la presente ordenanza son de cumplimiento obligatorio en el cantón Cotacachi.

Art. 3.- Principios: Esta Ordenanza se regirá por los principios constitucionales de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia, evaluación.

El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL:

Art. 4.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de la presente ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma, todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Cantón Cotacachi.

Art. 5.- Hecho Generador: El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Cotacachi.

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

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 6.- Sujeto Activo: El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi.

Art. 7.- Sujeto Pasivo: Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios rurales, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto.

Art. 8.- Elementos de la Propiedad Rural: Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

Art. 9.- Predios no gravados por el Impuesto Predial Rural: Están exentos del impuesto predial rural, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieren a los arrendatarios de predios rurales.

Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN

Art. 10.- Elementos de valoración de los predios rurales: Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

Art. 11.- Del avalúo de los predios:

Para efectos de esta Ordenanza, en base a los análisis técnicos realizados por la Dirección de Planificación Territorial y la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, se mantendrán vigentes las tablas de valoración, sectores homogéneos y demás elementos que determina el valor de las propiedades rurales del bienio anterior, mismas que están detallados en la presente Ordenanza y que se sustenta en el acta de reunión de trabajo de fecha 12 de diciembre de 2017, firmado entre los técnicos de SIGTIERRAS y GADMSAC.¹

a) El valor del suelo rural.- Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

¹ Se hace referencia: al Memorando No. GADMSAC-DPT-2017-616-M, de fecha 12 de diciembre de 2017, suscrito por Marco Báez, Jefe de Avalúos y Catastros, con Visto Bueno de la Arquitecta Indira Gómez, Directora de Planificación Territorial (S), que en su parte pertinente menciona: “[...]De conformidad a lo establecido en el numeral VI “Compromiso de las Partes”, del “Convenio Modificador de Cooperación Técnica y Económica entre la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi”, numeral 6.1.2., inciso iii, “Así mismo, el GADM se compromete a la utilización e integración técnico y administrativo del Sistema de Información Geográfico y Gestión Catastral (SINAT), de forma permanente, para le gestión y mantenimiento, del catastro predial rural, sin modificar este aplicativo”. De esta forma la metodología para la determinación del valor de las propiedades rurales y los elementos considerados para este efecto, son de exclusivo dominio del proyecto, por tanto, al ser la municipalidad un usuario del servicio, no puede modificar ninguno de los elementos de la metodología del sistema, salvo las actualizaciones permanentes que se realizan al catastro en cuanto a los elementos geográficos y legales de los predios. Por lo cual se firmó el acta de reunión de trabajo con fecha 12 de diciembre del 2017 entre la Jefatura de Avalúos y Catastros y el equipo técnico de SIGTIERRAS, garantizando la vigencia de los insumos que determinan el valor de la propiedad en el Sistema Nacional de Administración de Tierras, SINAT; en concordancia con el informe técnico constante en el memorando Nro. GADMSAC-DPT-2017-602-M de fecha 12 de diciembre del 2017, se recomienda que en función de su desarrollo y análisis, se mantengan los valores de las propiedades urbanas y rurales para el bienio 2018 – 2019.”.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático (variables), clasificado en agregaciones:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n))$$

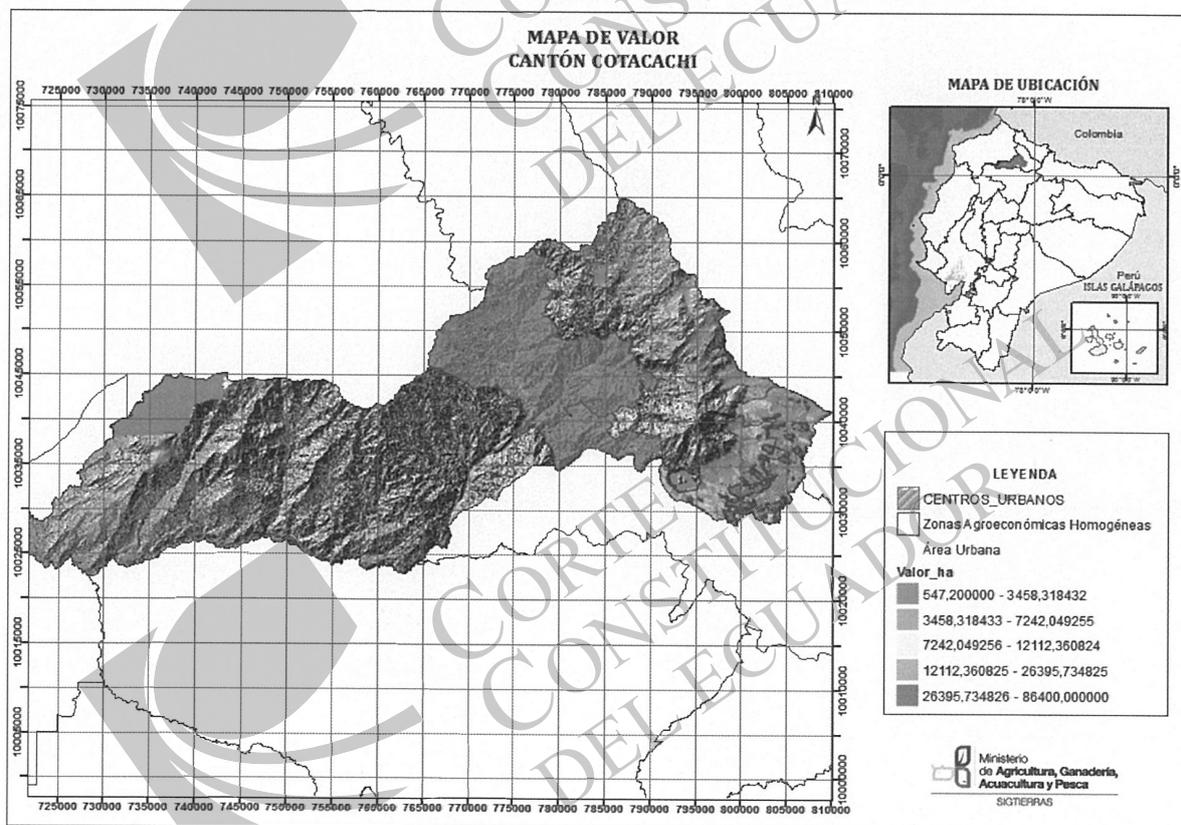
Dónde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha).

MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



a.2 Predios ubicados en zonas de expansión urbana.- Son aquellos que encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial.

Para delimitar los predios ubicados en zonas de expansión urbana se utilizará como cartografía base el mapa de cobertura y uso de la Tierra escala 1:50.000, siendo utilizada el área Periurbana:

b) El valor de la edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en el Anexo 2 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Dónde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

FACTORES DE VALORACIÓN

Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicables a subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

Factor de aplicación para subpredios según el riego	
DISPONIBILIDAD DE RIEGO – FR	
DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,2
OCASIONAL	1,1
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factor de aplicación para subpredios según la pendiente:

PENDIENTE – FP				
CLAS_PEND	PORC_PEND	CLAS_P_TXT	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	A	PLANA	1
2	5 - 10	B	SUAVE	1
3	10 - 20	C	MEDIA	0,95
4	20 - 35	D	FUERTE	0,9
5	35 - 45	E	MUY FUERTE	0,85
6	45 - 70	F	ESCARPADA	0,8
7	> 70	G	ABRUPTA	0,75

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

= Área de Intersección

$f_{p_{i \square n}}$ = Factor pendiente del área de intersección

= Área Total

Factor de aplicación para subpredios según la edad:

EDAD DE LA PLANTACIÓN – FE	
CALIFICACIÓN	CANTÓN
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,95
FIN DE PRODUCCION	0,85
NO APLICA	1

Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y centros poblados

ACCESIBILIDAD VIAL – FACC	
CALIFICACIÓN	CANTÓN
Muy Alta	1,2
Alta	1,10
Moderada	1
Regular	0,95
Baja	0,8
Muy Baja	0,7

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Dónde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

= Área de Intersección

 fp = Factor Accesibilidad A_t = Área Total

Factor de aplicación para predios según la titularidad:

TITULARIDAD - FT		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Con Título	1,00	El factor se aplica a todos los predios
Sin título	0,95	
Sin información	1,00	

Factor de aplicación para predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	1,00	

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)		
CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL - BASICO	0,10
2	ECONOMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigon Armado	74,78	78,18	81,58	84,98
2	Acero	73,45	76,79	80,12	83,46
3	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	57,42	60,03	62,64	65,25
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
6	Otros	16,19	16,92	17,66	18,39
7	Madera 2	18,61	19,46	20,30	21,15

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	Hormigon	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque - cana revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Cana	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plastico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	(Loza de) Hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,86	7,18	7,49	7,80

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

CODIGO	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONOMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

= Edad de la estructura

= Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

TABLA FACTORES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN

VIDA UTIL (AÑOS)				
CODIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MAXIMO	MINIMO	
1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCION 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCION 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción.

VALORES EN US\$ POR m² DE MEJORAS

MATERIAL	HORMIGÓN	LADRILLO O BLOQUE	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOBE O TAPIA	BAHAREQUE CAÑA REVESTIDA	CAÑA	ALUMINIO Y VIDRIO	PLÁSTICO O LONA	OTRO
MEJORAS											
ESTABLO GANADO MAYOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
ESTABLO GANADO MENOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
SALA DE ORDEÑO	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
GALPÓN AVÍCOLA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
PISCINAS PISCÍCOLAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,08	-
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVERNADEROS	-	-	-	36,33	54,89	-	-	-	54,89	38,33	-
TENDALES	29,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PLANTA DE POSCOSECHA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-

La siguiente **tabla de valores de agregación** se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

Actualización de costos a nivel cantonal

COSTO DE MATERIALES

CODIGO	DESCRIPCION	UNIDA D	PRECIO UNITARIO
101	Agua	m3	\$2,00
103	Cemento	Kg	\$0,14
104	Ripio Minado	m3	\$13,33
105	Polvo de piedra	m3	\$16,08
111	Acero de refuerzo f'y = 4200 Kg/cm2	Kg	\$0,99
125	Piedra Molón	m3	\$5,50
132	Clavos	Kg	\$2,00
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$4,50
149	Columna de caña guadua	M	\$1,50
152	Pared de madera rustica	m2	\$8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$100,00
155	Zinc	m2	\$2,45
156	Galvalumen	m2	\$13,40
157	Steel Panel	m2	\$4,83
158	Adobe común	U	\$0,60
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$9,00
161	Arena Fina	m3	\$11,67
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$0,40
165	Eternit	m2	\$7,94
166	Ardex	m2	\$3,64
167	Duratecho	m2	\$6,65
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$5,00
172	Plastico Reforzado	m2	\$3,20
173	Policarbonato	m2	\$10,00
176	Bahareque	m2	\$4,00
177	Latilla de caña	m2	\$2,20
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$1,00
209	Alfaja	m	\$1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$0,49
215	Tira eucalipto	U	\$0,60
216	Tirafondo	U	\$0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$0,38
252	Perfil Aluminio tipo O, 4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$41,50
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$4,94

MANO DE OBRA

CODIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	3,18
1004	Ay. de herrero	3,22
1005	Ay. de carpintero	3,22
1011	Albañil	3,22
1014	Fierrero	3,22
1023	Maestro de obra	3,57
1024	Chofer tipo D	4,67
1028	Carpintero	3,39
1037	Ay. De soldador	3,22
1038	Operador de Retroexcavadora	3,57
1051	Maestro estructura especializado	3,57
1056	Maestro Soldador	3,57
1057	Maestro Aluminero	3,57
1058	Ay. Aluminero	3,39
1062	Ay. Especializado	3,39
1065	Instalador de perfilera aluminio	3,39

EQUIPO Y MAQUINARIA

EQUIPO Y MAQUINARIA			
CODIGO	DESCRIPCION	CODIGO	COSTO
		ALGORITMO	HORA
2000	Herramienta menor	Cu Hmenor	\$ 0,50
2001	Compactador mecánico	Cu Campactador	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	Cu Volqueta	\$ 25,00
2003	Concretera 1 Saco	Cu Concretera	\$ 5,00
2006	Vibrador	Cu Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	Cu Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	Cu Retroexcavadora	\$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	Cu Soldadora	\$ 2,00
2055	Taladro Peq.	Cu Taladro	\$ 1,50
2058	Camión Grua	Cu Camion grua	\$ 20,00

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL, DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO.

Art. 12.- Banda impositiva: Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.

Art. 13.- Valor Imponible: Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 14.- 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 del predio.

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

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 15.- Determinación del Impuesto Predial Rural: Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 16.- Tarifa del impuesto predial rural: La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerando el 1.25X1000 (uno punto veinte y cinco por mil), aplicando al valor de la propiedad rural.

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 17.- Tributo adicional al impuesto predial rural: Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

- b) Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 18.- 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 la Constitución de República;
- 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 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 propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía popular y solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas previa presentación de la certificación acreditada por la autoridad competente, y;
- h) 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.

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. 19.- Deducciones: Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

Art. 20.- Solicitud de Deducciones o Rebajas: Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

CAPITULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 21.- 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) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación, y;
- 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 con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general.

En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se consideraran los siguientes requisitos:

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

Con el propósito de que el GADM de Santa Ana de Cotacachi 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 Alcaldía, 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 discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante 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.

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 22.- Notificación de avalúos: La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- 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 del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo, Código Tributario; Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva; de manera obligatoria y supletoria, respectivamente

SEGUNDA.- Impugnación de Actos Administrativos: Los actos administrativos de cualquier autoridad del Estado, podrán ser impugnados, tanto en la vía administrativa como

ante los correspondientes órganos de la Función Judicial, de conformidad con el Art. 173 de la Constitución de la República. En la vía administrativa el Administrado podrá hacer uso del derecho constitucional descrito, impugnándolo de conformidad a lo establecido en el Código Tributario, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, de manera obligatoria y supletoria. En la vía judicial el Administrado lo hará ante la respectiva Unidad Judicial de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa correspondiente. Con respecto a la Acción de Protección consagrada en el Art. 39 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, uno de los requisitos para que proceda es la inexistencia de otro mecanismo de defensa judicial adecuado y eficaz para proteger el derecho violado, de conformidad con el Art. 40, numeral 3 de la mencionada Ley; debiendo recalcar que existe los mecanismos adecuados y eficaces, tanto en la vía administrativa como en la judicial.

TERCERA.- Sanciones Tributarias: Los Administrados se sujetarán a las sanciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y al Código Tributario

CUARTA.- Cumplimiento: El cumplimiento de la presente Ordenanza es responsabilidad de la Jefatura de Avalúos y Catastros en coordinación con la Dirección Financiera.

QUINTA.- Convenios: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi podrá firmar los convenios pertinentes con otras instituciones públicas o privadas, con la finalidad de viabilizar de la presente Ordenanza.

SEXTA.- Excepción de algunas parroquias: Debido a que en las parroquias rurales García Moreno, Peñaherrera y Vacas Galindo se encuentra en ejecución la actualización del catastro rural y la valoración masiva aplicando la nueva metodología desarrollada, para efecto de la emisión de títulos de crédito de impuesto predial rural se procederá de acuerdo al catastro vigente.

Una vez actualizados los predios faltantes, se incorporarán al catastro y se emitirá los respectivos títulos de crédito de acuerdo a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Queda derogada la ordenanza municipal: *“La ordenanza que establece el plano de zonas homogéneas y de valoración de los predios rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2016-2017 del cantón Cotacachi”*.

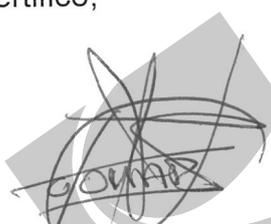
DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA. - Publicación: La presente Ordenanza será publicada en la Gaceta Oficial Municipal, en la página web institucional y en el Registro Oficial.

SEGUNDA. - Vigencia: La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el uno de Enero del 2018, sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, a los 29 días del mes de diciembre de 2017.

Lo Certifico;



Msc. Jomar Cevallos Moreno
**ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SANTA ANA DE COTACACHI**



Ab. Nancy Pijuango Sánchez
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



La infrascrita Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, Certifica que la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2018 -2019.", fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 27 de diciembre de 2017 y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal de fecha 29 de diciembre del 2017.

CERTIFICO



Ab. Nancy Pijuango Sánchez
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



NOTIFICACIÓN.- Cotacachi, 29 de diciembre del 2017, notifiqué con el original y copias respectivas de la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2018 -2019”, aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana de Cotacachi el 29 de diciembre del 2017, al Msc. Jomar Cevallos Moreno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.




Ab. Nancy Pijuango Sánchez
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI.- Cotacachi, 29 de diciembre del 2017.- En cumplimiento con lo que determina el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al haberse aprobado la Ordenanza siguiendo el trámite de ley y por cuanto la misma está acorde a la Constitución y demás leyes de la Republica sanciono la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2018 -2019”.




Msc. Jomar Cevallos Moreno
ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

Certifico que el Msc. Jomar Cevallos Moreno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi sancionó la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2018 -2019" en la ciudad de Cotacachi, a los 29 días del mes de diciembre del 2017.



Ab. Nancy Pijuango Sánchez
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



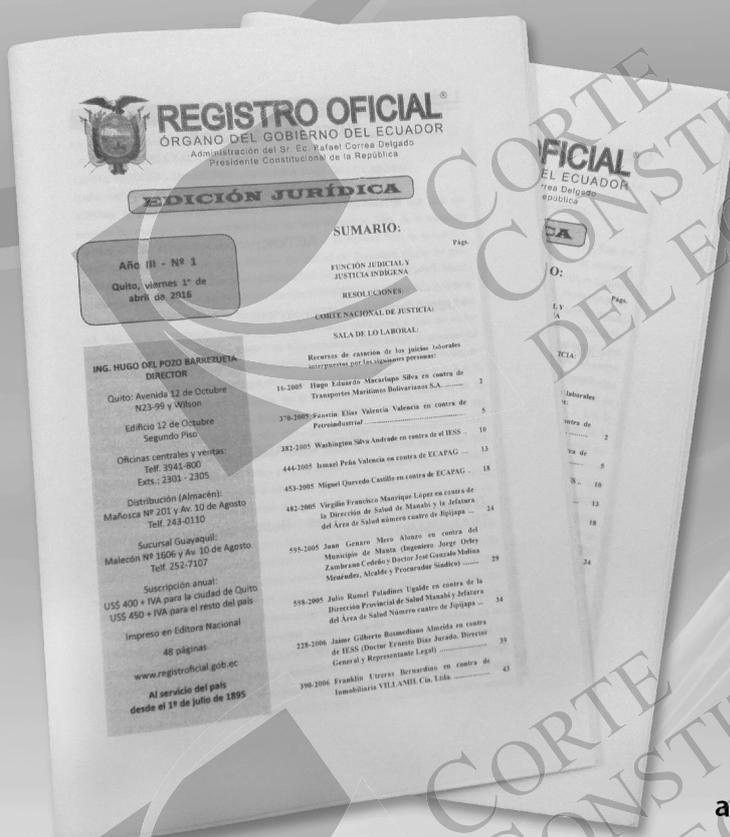


**CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR**



REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR
Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

El Registro Oficial basado en el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, en donde se establece que “la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, transparencia y evaluación”; ha procedido a crear la publicación denominada “Edición Jurídica”, la misma que contiene los Recursos de Casación emitidos por las diferentes salas especializadas de la Corte Nacional de Justicia. Esta edición, se encuentra al alcance de toda la ciudadanía, de forma gratuita, en nuestra página web, accediendo al link “Edición Jurídica”.





REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR



LA CORTE CONSTITUCIONAL INFORMA A LA CIUDADANÍA EN GENERAL QUE LA ÚNICA INSTITUCIÓN AUTORIZADA PARA HACER USO DE LOS DERECHOS DE AUTOR Y DEL USO DE LA MARCA REGISTRADA "REGISTRO OFICIAL" ES LA CORPORACIÓN DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, CON QUIEN SE HA SUSCRITO UN CONVENIO