

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Ambato: Que establece la actualización del catastro, su avalúo y la recaudación de impuestos a los predios urbanos y rurales, para el bienio 2024 - 2025** 2
- **Cantón Santa Ana de Cotacachi: Que regula la formación de los catastros prediales, determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales, para su vigencia en el bienio 2024 - 2025** 25
- **Cantón Salinas: Que norma la remisión de intereses, multas y recargos derivados de obligaciones tributarias y no tributarias** 81

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU AVALÚO Y LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2024 -2025.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, se vuelve fundamental y necesario para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, aprobar la ordenanza que establece la actualización del catastro, su avalúo y la recaudación de impuestos a los predios urbanos y rurales del cantón Ambato para el bienio 2024 -2025.

Para el Estado y los municipios, el catastro es un elemento de gran valor, en virtud de que es una herramienta que sirve para garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: su descripción física, jurídica y valor económico.

Una adecuada legislación catastral incide en aspectos fundamentales como la seguridad y la certeza jurídica en la tenencia de la tierra; como prioritario mecanismo de tributación a nivel municipal; como base de datos para la planificación; como referencia para el ordenamiento territorial; como guía elemental para la prestación de servicios públicos; como elemento caracterizador del destino de las políticas sociales; y como rasgo determinante de las políticas de desarrollo sustentable y protección del medio ambiente.

La actualización catastral definida y normada debe ser realizada cada bienio, en vista que la aplicación de la norma vigente en los catastros ha sido cumplida de manera parcial en las actualizaciones de la valoración catastral de los bienios 2016-2017; 2018-2019; 2020-2021; 2022-2023, hace que la presente ordenanza obedezca al análisis realizado por la Administración Municipal 2023-2027, a través del área competente, Dirección de Catastros y Avalúos, la cual ha determinado que a partir del año 2009 no se ha actualizado de manera masiva el área rural y 2014 el área urbana del cantón Ambato. La actualización verificada por el departamento responde a la actualización por goteo realizada a través de los trámites de actualización realizados a petición de parte del dueño del predio y que corresponde apenas al 18,50% entre los años 2009 al 2023.

Los predios que corresponden al área urbana y rural de cantón Ambato ascienden a 237.643 predios que deberán ser actualizados de manera progresiva para eliminar la brecha existente entre las últimas actualizaciones masivas realizadas en años anteriores. Se define como actualización progresiva, al tiempo y capacidad operativa que requiere el catastro del cantón Ambato para ser actualizado y que se ha programado por fases las cuales deben ser cumplidas con rigurosidad técnica, tecnológica y en la temporalidad establecida para ser implementada y aplicada en el siguiente bienio.

Para el bienio 2024-2025 la Administración Municipal 2023-2027 ha procedido con el proceso de actualización de la valoración catastral aplicado a la Fase 1 del cronograma, con una actualización del 3% a través del proceso por goteo y del 1,4% con la definición de ejes comerciales, con un porcentaje total del 4,4% del total cantonal. La actualización también comprende el levantamiento de la fotografía aérea del 100% de las áreas urbanas de las parroquias rurales y el 100% del área urbana de la ciudad de Ambato, insumo fundamental para el cumplimiento de la fase 2, actualización masiva urbana.

- Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes."
- Que el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."
- Que el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador determina que "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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales".
- Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los gobiernos municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que el artículo 3 literales b) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por principios tales como: b) "Solidaridad. Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir."; y, d) "Subsidiariedad. - La subsidiariedad supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos ...";
- Que el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que "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, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden".

- Que el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que "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. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional".
- Que el artículo 55, literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otros la siguiente competencia exclusiva, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al Concejo Municipal le corresponde 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; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor y expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- Que el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que le corresponde al alcalde o alcaldesa: **b.** Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; **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 determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;
- Que el artículo 171 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como Tipos de recursos financieros: Son recursos financieros de los gobiernos autónomos descentralizados los siguientes: a) Ingresos propios de la gestión.
- Que los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, 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;
- 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 artículo 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: Son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana: **a)** Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales o metropolitanos, asignándoles su producto, total o parcialmente; **b)** Las leyes que facultan a las municipalidades o distritos metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y

procedimientos que en ellas se establecen; y, **c)** Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

- Que el artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: "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 las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;
- Que el artículo 493 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que "Los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes.";
- Que las municipalidades y distritos metropolitanos según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 que: "El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. 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 georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.";
- Que el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que "las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. (...)";
- Que el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "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 sustenten el sistema tributario nacional";
- Que el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito

metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley. Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo. Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.”;

- Que el artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: “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 artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.”;
- Que el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imposables de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.”;
- Que el artículo 506 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “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. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte. Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción 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.”;
- Que el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “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 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “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 (Sustituido por el Art. 49 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- determina que "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 establece que: "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 artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: "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 determina que "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 artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos. El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código";
- Que el artículo 1 del Código Tributario señala: "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";
- Que el artículo 4 del Código Tributario señala "Las leyes tributarias determinarán el objeto imponible, los sujetos activo y pasivo, la cuantía del tributo o la forma de establecerla, las exenciones y deducciones; los reclamos, recursos y demás materias reservadas a la ley que deban concederse conforme a este Código";
- Que el artículo 5 del Código Tributario señala: "El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos";
- Que el artículo 11 del Código Tributario señala: "Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán a partir de su publicación en el Registro Oficial, salvo que se establezcan fechas de vigencia posteriores a la misma. 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 artículo 87 del Código Tributario señala que: “La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo. Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha”;
- Que el artículo 269 del Código Orgánico Administrativo señala el proceso de reclamación sobre títulos de crédito: y el Capítulo Segundo del mismo cuerpo legal establece todo el proceso sobre la fase preliminar y facilidades de pago;
- Que el artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores determina: “De las exoneraciones. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos.”;
- Que el artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades, determina exenciones arancelarias a las personas con discapacidad, y específicamente al impuesto predial en los siguientes términos: “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.”;
- Que mediante acuerdo ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha 24 de febrero de 2022, expide la Norma Técnica Nacional de Catastros “la cual tiene por objeto regulares técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles ...”;
- Que el artículo 72 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato señala que “Para el tratamiento y aprobación de ordenanzas se observará el siguiente procedimiento. (...). c) Una vez acordado un texto definitivo del proyecto de ordenanza, a través de la Secretaría de Concejo Municipal, se emitirá el informe de la Comisión, para ello se acompañarán los informes técnicos y jurídico del caso. Los responsables de los informes técnicos y jurídicos que sean requeridos por la Comisión serán presentados en el tiempo que la Comisión determine para dar cumplimiento a la fecha límite determinada por el Ejecutivo.- d) Inmediatamente de emitido el informe para primer debate, se enviará a la Secretaría de Concejo Municipal, con el fin de que se notifique al Alcalde o Alcaldesa de su contenido, el cual, en un plazo máximo de ocho días, lo incluirá en el orden del día de una sesión ordinaria o extraordinaria del Concejo Municipal, debiendo entregar la documentación correspondiente a todos los ediles con un plazo de dos días de anticipación. De no ocurrir esta situación, transcurrido el plazo indicado, la o el Presidente de la Comisión o la o el concejal proponente, podrán solicitar la inclusión dentro del Orden del Día para primer debate del proyecto, siempre y cuando se haya entregado con anticipación señalada la documentación de respaldo.”;

En uso de las atribuciones contempladas en el artículo 57 literal a), que guarda concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide la:

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU AVALÚO Y LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2024 -2025.

**CAPITULO I
OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIONES**

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

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

Art. 2. Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán exclusivamente respecto a los predios ubicados dentro del cantón Ambato, cuya circunscripción territorial está conformada por las 18 parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus 9 parroquias urbanas.

Art. 3. Definición de catastro.- Es el inventario o censo único de bienes inmuebles públicos y privados, cuya información sistematizada y actualizada permite la correcta identificación física, jurídica y económica del bien.

- a) **Aspectos físicos:** Consiste en la identificación del terreno y edificaciones en sitio, con sus respectivas características descriptivas, utilizando una ficha catastral y cartografía base georreferenciada. El catastro físico es por tanto el registro en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble.
- b) **Aspectos jurídicos:** Consiste en registrar la relación entre el sujeto activo del derecho de propiedad o poseedor, con su cédula de ciudadanía y el objeto o bien inmueble, mediante la escritura. El catastro jurídico es por tanto el registro en cuyas bases constan los datos personales de los tenedores del inmueble (propietarios, poseedores u ocupantes), bien como los documentos cartográficos y los datos descriptivos que permiten identificar de forma clara el límite de la posesión efectiva del predio.
- c) **Aspectos económicos:** Se refiere a la determinación del avalúo catastral del predio. El catastro económico o valoración catastral es por tanto el registro en cuyas bases constan datos descriptivos correspondientes al valor de los inmuebles determinado a través de diferentes enfoques, bien como el mapa de valores del suelo a partir del cual se define la política tributaria.

El catastro está constituido por datos gráficos y alfanuméricos que describen la superficie, ubicación, linderos, situación jurídica, económica y demás características del inmueble.

Art. 4. Avalúo de los predios.- El valor de la bien inmueble urbano o rural, se establecerá de conformidad con lo dispuesto en la normativa pertinente y será el que resulte de la aplicación de los factores y fórmulas establecidos de los articulados 10 y 11 de esta Ordenanza. El avalúo es la determinación del valor de mercado de un bien inmueble, realizado por la Dirección de Catastros y Avalúos del GAD Municipalidad de Ambato.

Art. 5. Inventario predial.- Previo al levantamiento del registro catastral de bienes urbanos y rurales, la Dirección de Catastros y Avalúos realizará el inventario de los predios urbanos y rurales sujetándose a lo dispuesto en la normativa pertinente.

Art. 6. Codificación catastral.- Cada uno de los predios catastrados tendrán una numeración exclusiva de identificación denominado "Clave Catastral", y es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y lote, que servirá entre las más importantes para las siguientes actividades:

- a) Emisión de títulos de crédito para la recaudación de impuestos sobre las propiedades urbanas y rurales, impuesto de alcabala, impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos, tasas y contribución especial de mejoras.
- b) Avalúos de bienes inmuebles que fueren sujetos de expropiación por razones de utilidad pública o interés social, o con otras finalidades previstas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- c) Todos los trámites que realice el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato en los que hubiere necesidad de identificar exclusivamente los bienes inmuebles urbanos o rurales sobre las cuales tenga relación el trámite.

CAPITULO II DEL CATASTRO Y AVALÚO

Art. 7. Administración de las claves catastrales. - Se deberá tomar las siguientes consideraciones:

- a) La clave catastral se deberá utilizar tanto para predios urbanos como para predios rurales, en estos últimos se codificará con ceros los campos correspondientes a propiedad horizontal. En predios urbanos que no estén declarados en propiedad horizontal se llenará con cero los campos correspondientes a: bloque, piso, unidad.
- b) Para áreas urbanas se deberá utilizar la unidad manzana y para las áreas rurales se utiliza la unidad polígono catastral.
- c) Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones resultantes una nueva clave catastral cancelándose la clave catastral del predio matriz, esta clave será egresada y quedará registrada en el archivo histórico.
- d) Si dos o más predios con clave catastral asignada se unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante. Las claves catastrales anteriores se cancelarán y se conservan como antecedente histórico y no podrá usarse nuevamente.
- e) En el caso de que un predio se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: bloque, piso, unidad.

Art. 8. Recopilación de información. - Se lo realizará con la ficha catastral física o digital diseñada por la Dirección de Catastros y Avalúos, que contiene variables que permiten conocer las características de los inmuebles urbanos y rurales que se van a catastrar, cuyos componentes responden al siguiente detalle:

- Identificación y localización del predio
- Identificación del propietario o poseedor
- Tenencia legal del predio
- Descripción, ocupación y uso del terreno
- Descripción de las construcciones
- Gráfico referencial
- Responsable

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 levantados en la ficha o formulario.

Art. 9. Valor del bien inmueble.- Para efectos de la presente Ordenanza se realiza

una valoración masiva que consiste en asignar valores de forma extensiva, global a zonas de similares condiciones que poseen parámetros que son comunes e identifica a todos los predios que se encuentran en la misma, es decir sin una identificación precisa y única del bien objeto de esta. El valor del bien inmueble se lo realizará conforme lo establece la normativa pertinente:

- 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.

Valor del Bien Inmueble = Valor del Suelo + Valor de las Edificaciones

Art. 10. Valor del suelo.- Considerando el plano de valores por sectores homogéneos (VSH) que fue producto de la investigación de campo realizada por el por la Dirección de Catastros y Avalúos (Anexo); se aplica el modelo matemático correspondiente, para determinar el valor por metro cuadrado de terreno en función de sus características físicas particulares.

Al ser aplicados los factores de las variables en los modelos de valoración, en ningún caso los valores calculados, serán superiores a los establecidos en el plano de sectores homogéneos.

PARA PARROQUIAS URBANAS Y CABECERAS DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN AMBATO

$$VT\ m^2 = VSH (FL + FP + FT) \times FI$$

Donde:

- VTm2 : Valor por cada metro cuadrado de Terreno
- VSH : Valor por cada metro cuadrado de terreno del Sector
- FL : Factor por Localización
- FP : Factor por Pendiente
- FT : Factor por Tamaño
- FI : Factor por Infraestructura

Factor por Localización. - De acuerdo a la ubicación del predio en la manzana, se aplican los siguientes coeficientes:

FACTORES POR LOCALIZACIÓN	
UBICACIÓN	FACTOR
Esquinero	0.20
Intermedio	0.18
Interno	0.15

Factor por Pendiente. - La irregularidad en el relieve que presenta el cantón Ambato, hace necesaria la consideración de este parámetro:

FACTORES POR PENDIENTES	
RANGO	FACTOR
Hasta el 5%	0.30
Mayor a 5% hasta 25%	0.25
Mayor a 25% hasta 50%	0.20
Mayor a 50% hasta 100%	0.15

Mayor del 100%	0.10
----------------	------

Factor por tamaño.- En función de la superficie del predio, se definen los siguientes factores:

FACTORES POR TAMAÑO	
RANGO	FACTOR
0 hasta 100 m2	0.50
	0.45
	0.40
	0.45
Mayor a 100 hasta 200 m2	0.40
Mayor a 200 hasta 300 m2	
Mayor a 300 hasta 400 m2	0.35
Mayor a 400 hasta 500 m2	0.30
Mayor a 500 hasta 1.000 m2	0.25
Mayor a 1.000 hasta 2.000 m2	0.20
Mayor a 2.000 hasta 5.000 m2	0.15
Mayor a 5.000 m2	0.10

Factor por Infraestructura.- Este factor implica considerar las características de la capa de rodadura que posee la vía principal de acceso al predio, así como los servicios que posee:

MEDIO DE ACCESO AL PREDIO	FACTORES POR CAPA DE RODADURA					
	TIERRA	LASTRE	EMPEDRADO	ADOQUIN	ASFALTO	HORMIGÓN
AVENIDA	0.25	0.3	0.4	0.5	0.5	0.5
CALLE	0.25	0.3	0.4	0.5	0.5	0.5
PASAJE CARROZABLE	0.15	0.2	0.3	0.4	0.4	0.4
ACCESO PEATONAL	0.05	0.1	0.2	0.3	0.3	0.3

SERVICIOS EN LA VÍA	FACTOR
BORDILLOS	0.05
ACERA	0.05
AGUA POTABLE	0.15
ALCANTARILLAOO	0.15
ENERGÍA ELÉCTRICA	0.05
RED TELEFÓNICA	0.05

PARA PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN AMBATO SIN CONSIDERAR SUS CABECERAS PARROQUIALES

$$VTm2 = VSH (FV + FA + FS) \times FP \times FT$$

Donde:

- VTm2: Valor por cada metro cuadrado de Terreno
- FSH: Valor por cada metro cuadrado de terreno del Sector Homogéneo
- FV: Factor por Vialidad
- FA: Factor por Agua
- FS: Factor por Servicios en la vía
- FP: Factor por Pendiente
- FT: Factor por Tamaño

Factor por Vialidad.- Considera las características de la capa de rodadura que posee la vía principal de acceso al predio:

MEDIO DE ACCESO AL PREDIO	FACTORES POR CAPA DE RODADURA					
	TIERRA	LASTRE	EMPEDRADO	ADOQUIN	ASFALTO	HORMIGÓN
AVENIDA	0.25	0.30	0.40	0.50	0.50	0.50
CALLE	0.25	0.30	0.40	0.50	0.50	0.50
PASAJE CARROZABLE	0.15	0.20	0.30	0.40	0.40	0.40
ACCESO PEATONAL	0.05	0.10	0.20	0.30	0.30	0.30

Factor por Agua.- Este factor considera el medio con el que llega el agua al lote y la frecuencia con la que la tiene:

AGUA EN EL LOTE				
AGUA EN EL LOTE	SIEMPRE	FRECUENTE	ESCASO	NO TIENE
POTABLE	0.20	0.15	0.10	0.00
ENTUBADA	0.15	0.10	0.05	0.00
CANAL	0.15	0.10	0.05	0.00
ACEQUIA	0.10	0.10	0.05	0.00
POZO	0.10	0.10	0.05	0.00
MANANTIAL	0.10	0.10	0.05	0.00

Factor por Servicios en la vía.- Esta relacionado con los servicios de infraestructura que posee la vía de acceso al lote:

SERVICIOS EN LA VÍA	FACTOR
RED ALCANTARILLADO	0.05
RED ELÉCTRICA	0.05
ALUMBRADO PÚBLICO	0.05
RECOLECCIÓN DE BASURA	0.05
RED TELEFÓNICA	0.05
TRANSPORTE PÚBLICO	0.05

Factor por Pendiente.- La irregularidad en el relieve, que presenta el cantón Ambato, hace necesaria la consideración de este parámetro:

FACTORES POR PENDIENTES	
RANGOS	COEFICIENTE
Hasta el 5%	1.00
Mayor a 5% hasta 25%	0.75
Mayor a 25% hasta 50%	0.50
Mayor a 50% hasta 100%	0.25
Mayor del 100%	0.10

Factor por Tamaño.- El cantón Ambato en el sector rural, tiene la particularidad de tener un alto porcentaje de minifundios, lo que hizo necesario tomar en cuenta este parámetro, cuyos rangos y factores responden al siguiente detalle:

FACTORES POR TAMAÑO	
RANGOS	FACTOR
0 - 500 m2	1.00
Mayor a 500 hasta 1.000 m2	0.90
Mayor a 1.000 hasta 5.000 m2	0.80
Mayor a 5.000 hasta 10.000 m2	0.70
Mayor a 10.000 hasta 50.000 m2	0.60
Mayor a 50.000 hasta 100.000 m2	0.50
Mayor a 100.000 hasta 1.000.000 m2	0.40
Mayor a 1.000.000 m2 (mayor a 100 Ha)	0.30

Determinado el valor por cada metro cuadrado de terreno (VTm²), modificado por sus características particulares, se calculará su valor o avalúo, multiplicando este valor por la superficie total del lote:

$$\text{VALOR DEL TERRENO} = \text{Área del Terreno} \times \text{VT m}^2$$

Para el cálculo del avalúo de terrenos urbanos ubicados en las zonas de protección ecológica y protección de riesgos, definidas en el Plan Ordenamiento Territorial, se lo hará con el 50% del costo por metro cuadrado determinado en el sector homogéneo.

Art. 11. Valor de las edificaciones. - Para valorar las edificaciones se utilizará el valor de reposición, como lo establece el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esto es calculando su costo como si la construcción es nueva.

Para este fin, las edificaciones se agruparon en función de su estructura, acabados, instalaciones y el número de pisos, en 17 sistemas constructivos o tipologías, de acuerdo con el siguiente detalle:

COSTOS POR METRO CUADRADO TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS

TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR/m2
1	Bahareque 1 piso	123.55
2	Bahareque 2 pisos	154.05
3	Mixta 1 piso	161.67
4	Mixta 2 pisos (a)	198.4
5	Mixta 2 pisos (b)	303.4
6	Metálica 1 piso (a)	238.72
7	Metálica 2 pisos (b)	335.86
8	H.A. 1 piso (a)	353.05
9	H.A. 1 piso (b)	391.65
10	H.A. 2 a 4 pisos (a)	442.45
11	H.A. 2 a 4 pisos (b)	471.6
12	H.A. 2 a 4 pisos (e)	510.77
13	H.A. > 4 pisos	498.58
14	Galpón Industrial	214.65
15	Piedra ornamental	245.02
16	Marquesina de gasolinera	291.75
17	Edificio parqueadero	386.54

Los valores descritos por metro cuadrado de construcción son afectados por la edad y el estado de conservación de la edificación:

EDAD		CONSERVACION	
RANGO	FACTOR	ESTADO	FACTOR
De 1 a 4 años	0.99	Muy	1.00
De 5 a 9 años	0.95	Buena	0.90
De 15 a 19 años	0.65	Mala	0.60
Mayor a 20 años	0.50	Obsoleta	0.40

Asignada la tipología constructiva y los factores por efecto de la edad y la conservación, se aplica el siguiente modelo matemático para determinar el costo por metro cuadrado de construcción modificado:

$$VCm^2 = VTC (FE+ FC)/2$$

Donde:

- VCm² : Valor por cada metro cuadrado de Construcción
- VTC : Valor por cada metro cuadrado de la Tipología Constructiva
- FE : Factor por Edad
- FC : Factor por Conservación

Determinado el valor por cada metro cuadrado de construcción (VC m²) modificado por la edad y conservación, se calculará su valor o avalúo, multiplicando este valor por la superficie total de la vivienda:

$$VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN = Área de la Construcción x VCm^2$$

Las construcciones que no se encuentran terminadas, deberán valorarse de acuerdo con su etapa constructiva a las obras inconclusas, considerando únicamente los volúmenes de obra ejecutada a la fecha en que se avalúa. Para la valoración, los volúmenes de obra se considerarán en porcentajes del 25%, 50% y 80% de avance de obra y se multiplicará por el precio del metro cuadrado de Tipología Constructiva, tomando en consideración los planos aprobados, depreciado cada uno de ellos por la edad y el estado de conservación.

La Dirección de Catastros y Avalúos solicitará a la Dirección de Tecnologías de la Información la automatización del proceso de valoración para las edificaciones que no se encuentren terminadas, tomando en cuenta los porcentajes señalados anteriormente.

Art. 12. Actualización del catastro. - La actualización del catastro está a cargo de la Dirección de Catastros y Avalúos, la que será una función permanente y continua, que la efectúa por medio de las actividades rutinarias para poner al día los datos referentes al propietario, el lote y la construcción de acuerdo a lo que dispone la ley.

La actualización del catastro urbano o rural considera los siguientes aspectos:

- a) La incorporación de nuevos bienes inmuebles que no se encuentran catastrados;
- b) Modificaciones en los datos de los componentes descritos en el artículo 6 de esta ordenanza, como los siguientes:
 1. Cambio en la codificación catastral
 2. Cambio de propietario(s)
 3. Subdivisión o integración de lotes, de manera que se modifiquen las características de aquellos.
 4. Características en los datos de la infraestructura o servicios que sirven al bien inmueble.
 5. Nuevas construcciones, aumento de área construida y otras

modificaciones como las tipologías constructivas.

6. Otras contempladas en la ficha catastral urbana o rural.

La actualización de datos que corresponde al literal b), podrán dar lugar a que se realice un nuevo avalúo de los bienes inmuebles o rurales, a partir del año en que fuere realizado, sin que esto signifique que se cambie los valores establecidos en el plano aprobado por el Concejo Municipal.

Corresponde a la Dirección Financiera de ser el caso, aplicar exoneraciones, rebajas y reliquidación de impuestos de acuerdo con la ley.

Art. 13. Actualización de valores de terreno y construcciones. - La Municipalidad por intermedio de la Dirección de Catastros y Avalúos, realizará en forma obligatoria las actualizaciones generales de catastros y de la valoración del bien inmueble urbano y rural cada bienio, conforme lo estable la normativa pertinente.

Art. 14 Actualización de los ejes comerciales.- La Dirección de Catastros y Avalúos en la primera fase determina en los sectores consolidados de la zona urbana del cantón Ambato, los siguientes ejes comerciales:

NO.	NOMBRE/CALLES EJE COMERCIAL	VALOR-BIENIO 2024-2025
1	AV. LOS GUAYTAMBOS	572.45
2	AV. RODRIGO PACHANO (CARACOL - IESS)	477.04
3	AV. DOCE DE NOVIEMBRE	1144.88
4	AV. EL REY	381.62
5	AV. BOLIVARIANA (LINEA TREN - COLEGIO GUAYAQUIL)	419.79
6	AV. VICTO HUGO (AV. LOS ATIS - POLIDEPORTIVO)	343.46
7	AV. VICTOR HUGO (AV. MANUELA SAENZ - LOS CHASQUIS)	572.44
8	AV. MANUELA SAENZ (GOMEZ DE LA CERNA - ANTONIO CLAVIJO)	286.22
9	AV. MANUELA SAENZ (GOMEZ DE LA CERNA - ANTONIO CLAVIJO)	477.04
10	AV. ATAHUALPA (AV LOS SHYRIS - ANTONIO CLAVIJO)	477.04
11	AV. ATAHUALPA (ANTONIO CLAVIJO - JACOME CLAVIJO)	419.79
12	AV. ATAHUALPA (MIGUEL DE CERVANTES - JACOME CLAVIJO)	572.44
13	AV. PICHINCHA (QUIS QUIS-EL ARBOLITO)	419.79
14	AV. RUMIÑAHUI (AV. PICHINCHA - CALLE LAGO AGRIO)	419.79
15	LOS CHASQUIS (CALLE LETAMENDI - EL ARBOLITO)	419.79
16	AV. LOS CHASQUIS (EL ARBOLITO - CALLE JOSE V IBARRA)	572.44
17	AV. BOLIVARIANA(AV.GALO VELA - JOSÉ DE VILLAMIL)	228.98
18	AV. BOLIVARIANA(JOSE DE VILLAMIL - PASO LATERAL)	343.46
19	MAYORISTA JULIO JARAMILLO (LOS ATIS - BOLIVARIANA)	343.46
20	AV. JULIO JARAMILLO (CARLOS AMABLE ORTIZ -JULIO CESAR CAÑAR)	343.46
21	AV JULIO JARAMILLO (JULIO CESAR CAÑAR - MACHANGARA)	286.22
22	AV JULIO RARAMILLO (MACHÁNGARA - AV ATAHUALPA)	343.46
23	AV JOSE PERALTA (AV ATAHUALPA - AV. MANUELA SAENZ)	343.46
24	AV. ATAHUALPA (RAMON SALAZAR - MIGUEL DE CERVANTES)	381.62
25	AV. LOS CHASQUIS (CALLE PAYAMINO - AV. JULIO JARAMILLO)	572.44
26	AV. LOS CHASQUIS (CALLE SALADO - CALLE PAYAMINO)	572.44
27	MAYORISTA AV EL CONDOR (LOS ATIS - REAL AUDIENCIA)	343.46
28	AV. BOLIVARIANA (PASO LATERAL - AV. PLATON)	171.73
29	AV. BOLIVARIANA (AV. PLATON - ANIBAL GRANJA)	95.40
30	AV. LUIS ANIBAL GRANJA	76.33
31	AV. ATAHUALPA (AV.ANIBAL GRANJA-RAMON SALAZAR)	190.82

CAPITULO III DEL IMPUESTO Y RECAUDACIÓN

Art. 15. Determinación de la base imponible. - La base imponible, es el valor del bien inmueble previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 16. Determinación del impuesto predial. - Para determinar los impuestos prediales urbanos y rurales, se aplicará un factor considerado como base, que esté en el rango de la Banda Impositiva previsto en la normativa pertinente en los para los predios urbano y predios rural.

Art. 17. Sujeto activo de los impuestos. - El sujeto activo de los impuestos es el GAD Municipalidad de Ambato.

Art. 18. Sujetos pasivos de los impuestos.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes catastrados o las personas responsables de los impuestos que gravan el bien inmueble urbano y rural, las personas naturales o jurídicas, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídico.

Art. 19. Factor base a aplicar para determinar el impuesto predial urbano. - El factor para determinar el impuesto predial urbano para avalúos individuales o acumulados, será el 1.10 0/00 (UNO PUNTO DIEZ POR MIL), que se aplicará sobre la siguiente expresión:

IMPUESTO A PAGAR = (Avalúo individual o acumulado - 40.000) x 1.10 0 o/oo 00

El valor de 1.10 0/00, para el cálculo se expresará en decimales.

El impuesto mínimo a pagar para avalúos individuales o acumulados será de \$ 10,00 USD.

Art. 20. Factor base a aplicar para determinar el impuesto predial rural. - El factor para determinar el impuesto predial rural para avalúos individuales o acumulados, será el 0.70 0/00 (CERO PUNTO SETENTA POR MIL), que se aplicará sobre la siguiente expresión:

IMPUESTO A PAGAR = (Avalúo individual o acumulado - 15 SBU) x 0.70 0 o/oo00

El valor de 0.70 0/00, para el cálculo se expresará en decimales.

Los bienes inmuebles rurales cuyos avalúos individuales o acumulados sean inferiores o iguales a 15 SBU (Remuneración Mensual Unificada del Trabajador). se exoneran del pago del impuesto conforme lo establece el literal a) del artículo 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El impuesto mínimo a pagar para avalúos individuales o acumulados mayores a 15 SBU será de \$ 5,00 USD.

Art. 21. Impuesto a los inmuebles no edificados. - Se establece un recargo anual de acuerdo con las regulaciones establecidas en la normativa pertinente.

Art. 22. Impuesto a los inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata o de construcciones obsoletas. - Se establece un recargo anual de acuerdo con las regulaciones establecidas en la normativa pertinente

Art. 23. Deducciones, rebajas y exenciones.- Determinado el valor del bien inmueble y por consiguiente el impuesto a pagar, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por Ley, para los bienes inmuebles urbanos y rurales, que se hará efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera, quien resolverá su aplicación. de conformidad o la presente norma.

Los servidores públicos municipales deberán aplicar las deducciones rebajas y exenciones observando obligatoriamente lo dispuesto en la normativa pertinente tanto para personas con discapacidad como adultos mayores.

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

Art. 24. Adicional a favor del cuerpo de bomberos del cantón Ambato.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Ambato, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44-Reg.Of. N° 429, 27/09/2004), que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República en el cero punto quince por mil (0.15 x 1.000) del valor de los inmuebles y se aplicará en el año fiscal correspondiente, tanto en las parroquias urbanas como en las rurales, a las cuales se les hace extensivo.

Art. 25. Emisión de títulos de crédito.- Una vez que la Dirección de Catastros y Avalúos notifique a la Dirección Financiera que el padrón de contribuyentes se encuentra listo en los servidores de la Dirección de Tecnologías de la Información para su emisión; la Dirección Financiera dispondrá a la Dirección de Tecnologías de la Información el procesamiento de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que una vez registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Art. 26. Reclamos y recursos.- Los contribuyentes tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Código Orgánico Administrativo (COA), ante el Alcalde o alcaldesa.

Art. 27. Certificación de avalúos.- La Dirección de Catastros y Avalúos, será la responsable de conferir certificaciones sobre el valor del inmueble urbano y rural, que le fueren solicitados en línea.

Art. 28. 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 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.

Art. 29. Rebajas por pronto pago.- Para predios urbanos, incluidos los ubicados en las cabeceras de las parroquias rurales, los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

PERÍODO DE RECAUDACIÓN (en cualquier día de cada quincena)	PORCENTAJE DESCUENTO	DE
Primera quincena de enero	10%	
Segunda quincena de enero	9%	
Primera quincena de febrero	8%	
Segunda quincena de febrero	7%	
Primera quincena de marzo	6%	
Segunda quincena de marzo	5%	
Primera quincena de abril	4%	
Segunda quincena de abril	3%	
Primera quincena de mayo	3%	
Segunda quincena de mayo	2%	
Primera quincena de junio	2%	
Segunda quincena de junio	1%	

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Para predios rurales, sin considerar sus cabeceras parroquiales, el pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero (1ro.) de marzo y el segundo hasta el primero (1ro.) de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. 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 será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Son parte constitutiva de la presente Ordenanza los siguientes anexos: mapa de valores por sectores homogéneos urbanos, mapa de valor de sectores homogéneos rurales descritos en el artículo 10; mapa de ejes comerciales descritos en el artículo 14.

SEGUNDA.- Los sectores homogéneos urbanos y rurales mantienen su valoración por metro cuadrado de terreno, a excepción de los ejes comerciales actualizados. Se modifica el valor a los ejes comerciales actualizados con el valor del metro cuadrado de terreno por cada eje comercial determinado en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La actualización masiva urbana y rural de los predios del cantón Ambato deberá ejecutarse conforme la planificación presentada por la Dirección de Catastros y Avalúos, acorde al oficio DCA-23-1372 del 05 de diciembre del 2023 hasta octubre del 2025.

SEGUNDA.- Mientras se realice la actualización masiva urbana y rural la administración municipal a través de las Direcciones de Catastros y Avalúos, Tecnologías de la Información y Financiera, deberán alimentar las bases de datos de parámetros de valoración, con la finalidad de regular impuestos y contribuciones para la creación de la Ordenanza del bienio 2026-2027.

TERCERA.- En los meses de enero del bienio correspondiente, para procesar trámites administrativos en el GADMA sus dependencias ejecutivas y empresas públicas municipales que requieran de la presentación del pago de impuesto predial, se podrá presentar la carta de pago del año vigente o del año inmediato anterior, con objeto de dar cumplimiento a lo previsto en el presente cuerpo normativo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese la Ordenanza que Establece la Actualización del Catastro, su Valoración y la Determinación de los Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales del cantón Ambato para el bienio 2022 – 2023.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente ordenanza deberá ser publicada en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial y en el dominio web institucional; debiendo remitirse en archivo digital a la Asamblea Nacional, posterior a su promulgación. Una vez cumplido esto entrará en vigencia el primero de enero del 2024.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Ambato a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
DIANA GUADALUPE
CAIZA TELENCHANA

Ing. Diana Caiza Telenchana Mg.
Alcaldesa de Ambato



Firmado electrónicamente por:
MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

CERTIFICO.- Que la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU AVALÚO Y LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2024 -2025**”, fue discutida por el Concejo Municipal de Ambato, en primer debate en sesión extraordinaria del 21 de diciembre de 2023 y aprobada en segundo y definitivo debate en sesión extraordinaria del 28 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO.-
Ambato, 28 de diciembre de 2023

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU AVALÚO Y LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2024 -2025**”, a la señora Alcaldesa para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

ALCALDÍA DEL CANTÓN AMBATO.
Ambato, 29 de diciembre de 2023

De conformidad con lo que establece el artículo 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútense y publíquese.



Firmado electrónicamente por:
DIANA GUADALUPE
CAIZA TELENCHANA

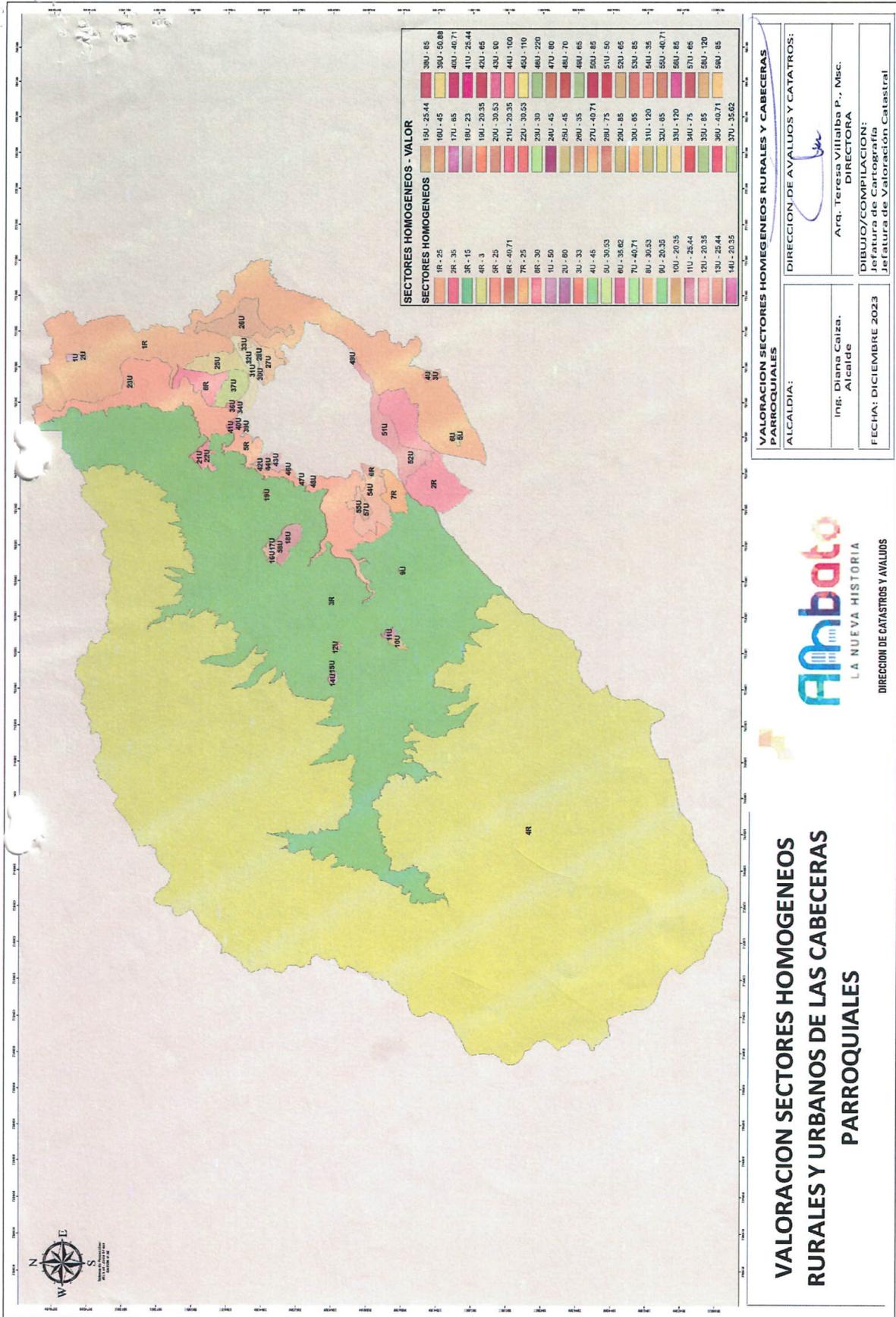
Ing. Diana Caiza Telenchana Mg.
Alcaldesa de Ambato

Proveyó y firmó el decreto que antecede la ingeniera Diana Caiza Telenchana, Alcaldesa de Ambato, el veintinueve de diciembre de dos mil veintitrés.- **CERTIFICO:**

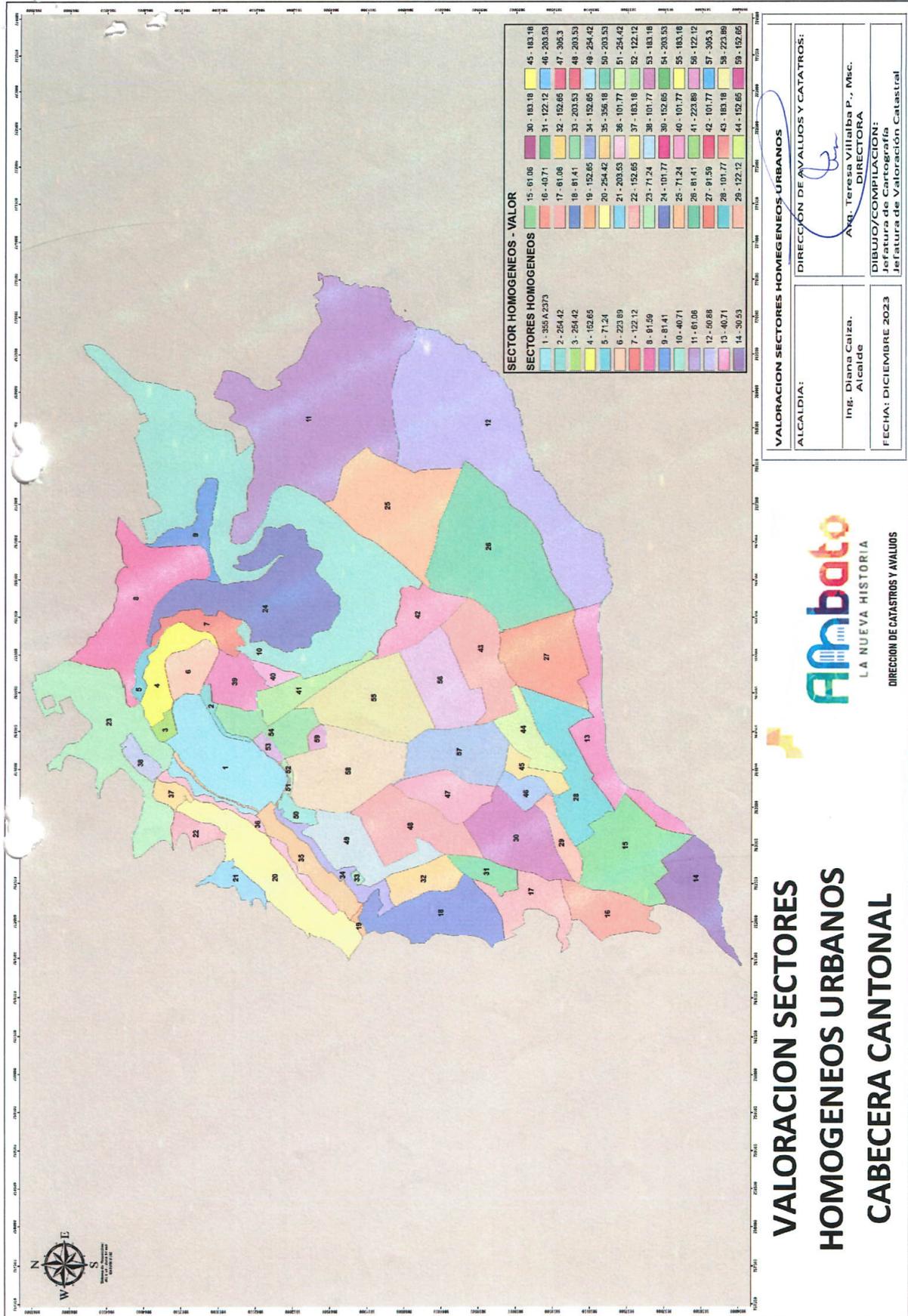
 Firmado electrónicamente por:
**MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO**
Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

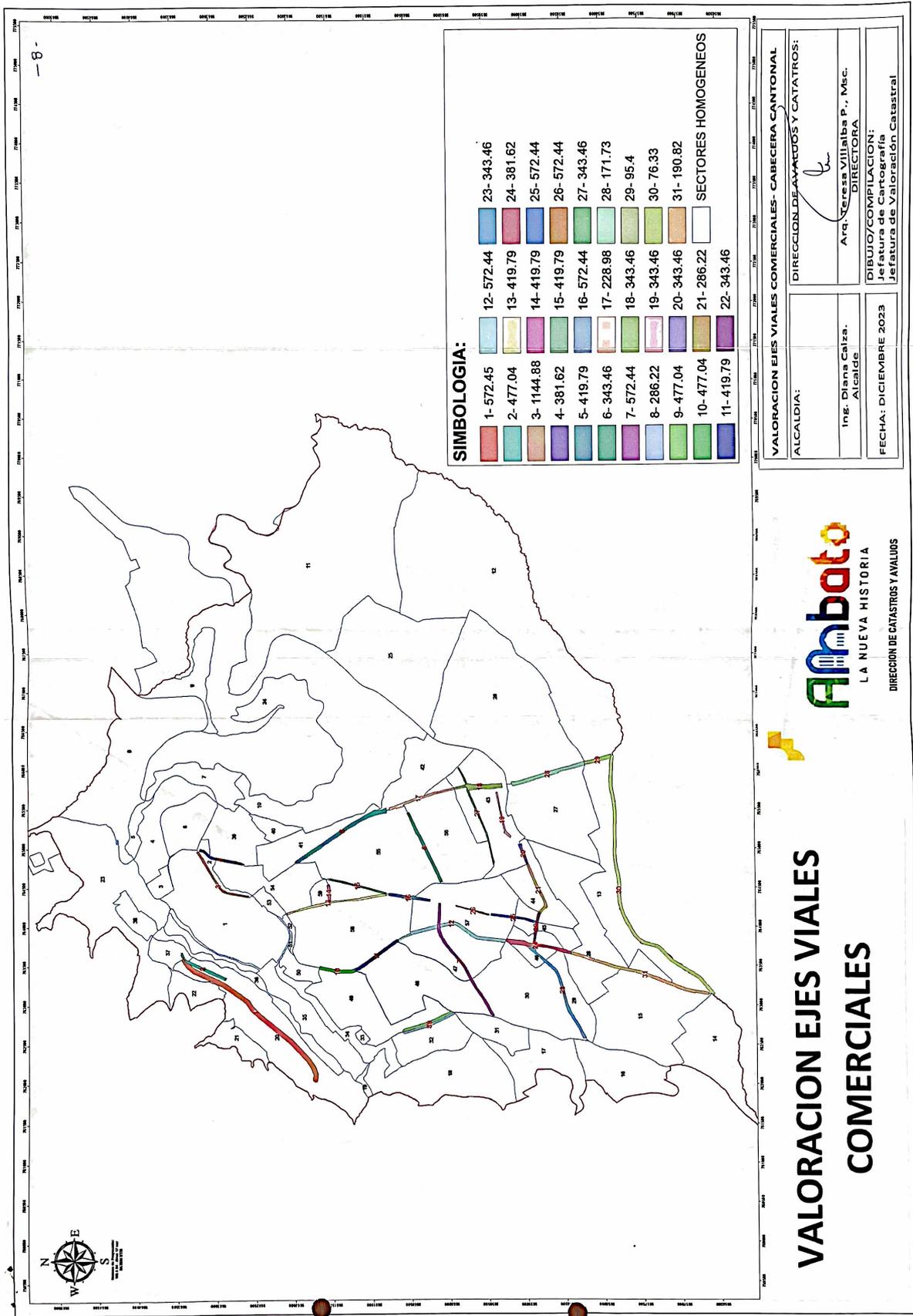
La presente Ordenanza, fue publicada el veintinueve de diciembre de dos mil veintitrés a través de la Gaceta Municipal y dominio web de la Municipalidad de Ambato, www.ambato.gob.ec.- **CERTIFICO:**

 Firmado electrónicamente por:
**MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO**
Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc



10







ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2024 – 2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario municipal, es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles públicos y privados, urbanos y rurales emplazados dentro de la circunscripción territorial del cantón, así como, de su valoración; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, jurídica, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

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

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

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

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural del cantón Cotacachi, constituye una herramienta que logre regular normativas de administración catastral y la definición del valor

de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor determina el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

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

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

Que, de conformidad con el Art. 425 de la Constitución, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. ***La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;***

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

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

- Que**, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;
- Que**, el Art. 715 del Código Civil define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*
- Que**, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*
- Que**, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal*, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*
- Que**, el Art. 139 del COOTAD establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**
- Que**, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

- Que**, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que**, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.
- Que**, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*
- Que**, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*
- Que**, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;
- Que**, el Art. 495 del COOTAD, establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.** *Este valor constituye el valor intrínseco, propio*

o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

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

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

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, según el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, el numeral 1 del Art.481 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso

de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural** de *uso agrario* a *suelo de expansión urbana o zona industrial*, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

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

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

Que, en el Art. 100 LOOTUGS establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinlatario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial*;

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información*;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos*

*Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*

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

En uso de las atribuciones constitucionales y legales que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, así como los artículos 7; 57 literales a) y b); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2024 – 2025

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será la Cabecera Cantonal, Cabeceras Parroquiales y todas las parroquias rurales y núcleos

urbanos de las parroquias rurales del Cantón Santa Ana de Cotacachi señaladas en el PDOT y PUGS 2020-2023.

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

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

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural del cantón Cotacachi, comprende:

- a) El levantamiento de información predial;
- b) La administración de dicha información a través de sistemas informáticos gráficos y alfanuméricos;
- c) La estructuración de procesos automatizados para la gestión de información;
- d) La actualización del inventario de la información catastral;
- e) La determinación del valor de la propiedad;
- f) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- g) La generación de normativas técnicas y jurídicas para la gestión de la información; y,
- h) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión.

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

La propiedad posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

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

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, **todo el territorio de la parroquia será urbano**, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación

para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (01) y POLÍGONO (51), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación

entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

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

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón STA. ANA DE COTACACHI.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades

aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

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

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

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

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

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

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

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo **que no haya prescrito**.

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

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente

bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

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

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

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

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

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

1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

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

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

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

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS Año: 2023

PARROQUIA EL SAGRARIO COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMB. PUBLICO	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	ASE DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N Manz
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	88,47	100,00	100,00	100,00	96,67	98,35	24
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	11,53	0,00	0,00	0,00	3,33	1,65	
02 COBERTURA	100,00	99,33	98,03	97,47	82,86	87,74	96,63	100,00	78,63	93,41	38
DEFICIT	0,00	0,67	1,97	2,53	17,14	12,26	3,37	0,00	21,37	6,59	
03 COBERTURA	77,75	70,25	72,38	74,46	44,89	43,92	47,62	69,08	23,54	58,21	41
DEFICIT	22,25	29,75	27,62	25,54	55,11	56,08	52,38	30,92	76,46	41,79	
04 COBERTURA	53,39	53,44	54,17	46,00	26,53	27,40	12,87	34,53	8,80	35,24	15
DEFICIT	46,61	46,56	45,83	54,00	73,47	72,60	87,13	65,47	91,20	64,76	
05 COBERTURA	16,98	15,85	13,64	12,00	21,53	9,82	5,45	10,91	1,09	11,92	22
DEFICIT	83,02	84,15	86,36	88,00	78,47	90,18	94,55	89,09	98,91	88,08	
PROMEDIO PARR.	69,62	67,77	67,64	65,99	52,86	53,78	52,51	62,90	41,75	59,42	140
PROMEDIO DEFICIT	30,38	32,23	32,36	34,01	47,14	46,22	47,49	37,10	58,25	40,58	

PARROQUIA SAN FRANCISCO COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMB. PUBLICO	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	ASE DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N Manz
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	88,75	98,27	100,00	100,00	96,53	98,17	15
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	11,25	1,73	0,00	0,00	3,47	1,83	
02 COBERTURA	97,77	97,77	100,00	100,00	82,12	93,39	93,83	90,78	76,35	92,45	23
DEFICIT	2,23	2,23	0,00	0,00	17,88	6,61	6,17	9,22	23,65	7,55	
03 COBERTURA	97,60	99,20	92,97	98,38	73,63	87,88	88,81	69,00	36,88	82,70	32
DEFICIT	2,40	0,80	7,03	1,63	26,37	12,13	11,19	31,00	63,13	17,30	
04 COBERTURA	86,09	82,54	87,39	86,96	45,36	59,39	41,91	54,96	25,21	63,31	23
DEFICIT	13,91	17,46	12,61	13,04	54,64	40,61	58,09	45,04	74,79	36,69	
05 COBERTURA	44,29	42,07	55,68	49,64	29,05	20,10	18,91	26,91	6,91	32,62	22
DEFICIT	55,71	57,93	44,32	50,36	70,95	79,90	81,09	73,09	93,09	67,38	
PROMEDIO PARR.	85,15	84,32	87,21	86,99	63,78	71,80	68,69	68,33	48,38	73,85	115
PROMEDIO DEFICIT	14,85	15,68	12,79	13,01	36,22	28,20	31,31	31,67	51,62	26,15	

PARROQUIA QUIROGA
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGIA E	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N Manz
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	91,35	100,00	98,73	100,00	100,00	98,90	11
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	8,65	0,00	1,27	0,00	0,00	1,10	
02 COBERTURA	96,34	97,56	97,62	100,00	78,67	89,24	87,05	96,57	57,14	88,91	21
DEFICIT	3,66	2,44	2,38	0,00	21,33	10,76	12,95	3,43	42,86	11,09	
03 COBERTURA	70,58	77,60	90,28	84,67	49,42	49,22	44,44	46,00	14,67	58,54	18
DEFICIT	29,42	22,40	9,72	15,33	50,58	50,78	55,56	54,00	85,33	41,46	
04 COBERTURA	43,52	60,11	73,33	69,87	32,48	31,07	26,00	32,00	3,20	41,29	15
DEFICIT	56,48	39,89	26,67	30,13	67,52	68,93	74,00	68,00	96,80	58,71	
PROMEDIO PARR.	77,61	83,82	90,31	88,63	62,98	67,38	64,05	68,64	43,75	71,91	65
PROMEDIO DEFICIT	22,39	16,18	9,69	11,37	37,02	32,62	35,95	31,36	56,25	28,09	

PARROQUIA IMANTAG
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	RED AGUA	RED ALCANTARILLADO	RED ENER. ELEC.	RED ALUMB. PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFON	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECC BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N Manz
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	86,51	92,86	98,00	96,00	96,00	96,60	7
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	13,49	7,14	2,00	4,00	4,00	3,40	
02 COBERTURA	85,49	76,46	87,50	84,00	56,40	30,14	50,29	64,57	64,57	66,60	14
DEFICIT	14,51	23,54	12,50	16,00	43,60	69,86	49,71	35,43	35,43	33,40	
03 COBERTURA	49,92	40,00	75,00	63,20	40,16	0,00	2,40	28,80	28,80	36,48	5
DEFICIT	50,08	60,00	25,00	36,80	59,84	100,00	97,60	71,20	71,20	63,52	
PROMEDIO PARR.	78,47	72,15	87,50	82,40	61,02	41,00	50,23	63,12	63,12	66,56	26
PROMEDIO DEFICIT	21,53	27,85	12,50	17,60	38,98	59,00	49,77	36,88	36,88	33,44	

PARROQUIA APUELA
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	ALCANTA RILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMB. PÚBLICO	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N Manz
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	88,00	100,00	90,00	100,00	100,00	97,56	5
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	0,00	10,00	0,00	0,00	2,44	
02 COBERTURA	96,34	89,26	94,14	83,43	84,80	92,86	75,43	92,00	86,86	88,35	7
DEFICIT	3,66	10,74	5,86	16,57	15,20	7,14	24,57	8,00	13,14	11,65	
COBERTURA	98,17	94,63	97,07	91,71	86,40	96,43	82,71	96,00	93,43	92,95	12
DEFICIT	1,83	5,37	2,93	8,29	13,60	3,57	17,29	4,00	6,57	7,05	

PARROQUIA PLAZA GUTIERREZ
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	ALCANTA- ARRILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA E	ALUMB. PUB	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N Manz
01 COBERTURA	37,60	44,00	68,75	36,00	44,60	43,00	52,50	42,00	0,00	40,94	4
DEFICIT	62,40	56,00	31,25	64,00	55,40	57,00	47,50	58,00	100,00	59,06	
02 COBERTURA	24,80	33,33	33,33	24,00	27,73	38,00	33,33	32,00	0,00	27,39	3
DEFICIT	75,20	66,67	66,67	76,00	72,27	62,00	66,67	68,00	100,00	72,61	
PROMEDIO PARR.	31,20	38,67	51,04	30,00	36,17	40,50	42,92	37,00	0,00	34,17	7
PROMEDIO DEFICIT	68,80	61,33	48,96	70,00	63,83	59,50	57,08	63,00	100,00	65,83	

PARROQUIA CUELLAJE
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	ALCANTA- RILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	NUM MAN
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	64,13	100,00	89,33	91,33	0,00	82,76	6
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	35,87	0,00	10,67	8,67	100,00	17,24	
02 COBERTURA	81,20	78,00	65,63	60,00	51,30	71,75	48,75	58,00	0,00	57,18	8
DEFICIT	18,80	22,00	34,38	40,00	48,70	28,25	51,25	42,00	100,00	42,82	
03 COBERTURA	49,87	53,87	46,83	40,00	35,73	37,00	22,00	28,00	0,00	34,81	6
DEFICIT	50,13	46,13	53,17	60,00	64,27	63,00	78,00	72,00	100,00	65,19	
PROMEDIO PARR.	77,02	77,29	70,82	66,67	50,39	69,58	53,36	59,11	0,00	58,25	14
PROMEDIO DEFICIT	22,98	22,71	29,18	33,33	49,61	30,42	46,64	40,89	100,00	41,75	

PARROQUIA PEÑAHERRERA
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA E	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N Manz
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	80,00	100,00	82,67	100,00	0,00	84,74	6
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	17,33	0,00	100,00	15,26	
02 COBERTURA	67,26	78,71	71,15	65,23	49,97	53,38	37,54	50,77	0,00	52,67	13
DEFICIT	32,74	21,29	28,85	34,77	50,03	46,62	62,46	49,23	100,00	47,33	
03 COBERTURA	29,10	61,20	39,50	33,00	26,90	25,25	5,30	19,00	0,00	26,58	8
DEFICIT	70,90	38,80	60,50	67,00	73,10	74,75	94,70	81,00	100,00	73,42	
PROMEDIO PARR.	65,45	79,97	70,22	66,08	52,29	59,54	41,84	56,59	0,00	54,66	27
PROMEDIO DEFICIT	34,55	20,03	29,78	33,92	47,71	40,46	58,16	43,41	100,00	45,34	

PARROQUIA VACAS GALINDO
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA E ALUMB. PUB	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100,00	100,00	93,75	86,00	79,40	93,50	87,50	100,00	0,00	82,24	4
DEFICIT	0,00	0,00	6,25	14,00	20,60	6,50	12,50	0,00	100,00	17,76	
02 COBERTURA	77,78	75,11	77,78	65,33	61,16	63,78	20,74	73,78	0,00	57,27	9
DEFICIT	22,22	24,89	22,22	34,67	38,84	36,22	79,26	26,22	100,00	42,73	
03 COBERTURA	29,92	24,80	35,00	28,80	29,60	14,40	14,40	24,00	0,00	22,32	5
DEFICIT	70,08	75,20	65,00	71,20	70,40	85,60	85,60	76,00	100,00	77,68	
PROMEDIO PARR.	69,23	66,64	68,84	60,04	56,72	57,23	40,88	65,93	0,00	53,95	18
PROMEDIO DEFICIT	30,77	33,36	31,16	39,96	43,28	42,77	59,12	34,07	100,00	46,05	

PARROQUIA GARCIA MORENO
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	91,47	93,33	100,00	100,00	86,67	100,00	74,67	100,00	100,00	94,01	3
DEFICIT	8,53	6,67	0,00	0,00	13,33	0,00	25,33	0,00	0,00	5,99	
02 COBERTURA	44,00	44,00	43,75	30,00	30,80	24,00	37,00	43,00	43,00	37,73	4
DEFICIT	56,00	56,00	56,25	70,00	69,20	76,00	63,00	57,00	57,00	62,27	
COBERTURA	67,73	68,67	71,88	65,00	58,73	62,00	55,83	71,50	71,50	65,87	7
DEFICIT	32,27	31,33	28,13	35,00	41,27	38,00	44,17	28,50	28,50	34,13	

PARROQUIA GARCÍA MORENO - ZONA GOLONDRINAS
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	RED AGUA ENTUBADA	ALCANTARILLADO	RED ENER. ELEC.	RED ALUMB. PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFON.	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECC BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SH CIUDAD	No Manz
01 COBERTURA	98,65	51,24	96,05	98,74	55,49	98,00	89,26	67,79	42,11	77,48	19
DEFICIT	1,35	48,76	3,95	1,26	44,51	2,00	10,74	32,21	57,89	22,52	
02 COBERTURA	89,20	6,25	80,16	80,38	28,93	62,50	44,63	54,75	28,13	52,77	33
DEFICIT	10,80	93,75	19,84	19,63	71,08	37,50	55,38	45,25	71,88	47,23	
03 COBERTURA	5,43	0,00	74,94	71,80	24,52	18,38	9,15	64,82	15,05	31,57	100
DEFICIT	94,57	100,00	25,06	28,20	75,48	81,62	90,85	35,18	84,95	68,43	
04 COBERTURA	0,00	0,00	26,08	31,75	23,63	7,08	1,00	52,58	3,67	16,20	48
DEFICIT	100,00	100,00	73,92	68,25	76,37	92,92	99,00	47,42	96,33	83,80	
05 COBERTURA	0,00	0,00	4,48	3,68	21,62	0,64	0,00	14,24	0,96	5,07	50
DEFICIT	100,00	100,00	95,52	96,32	78,38	99,36	100,00	85,76	99,04	94,93	
PROMEDIO PARR.	38,66	11,50	56,34	57,27	30,84	37,32	28,81	50,84	17,98	36,62	250
PROMEDIO DEFICIT	61,34	88,50	43,66	42,73	69,16	62,68	71,19	49,16	82,02	63,38	

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

Valor de terrenos urbanos bienio 2024 – 2025

CANTÓN COTACACHI

El Sagrario

EL SAGRARIO- VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2024-2025

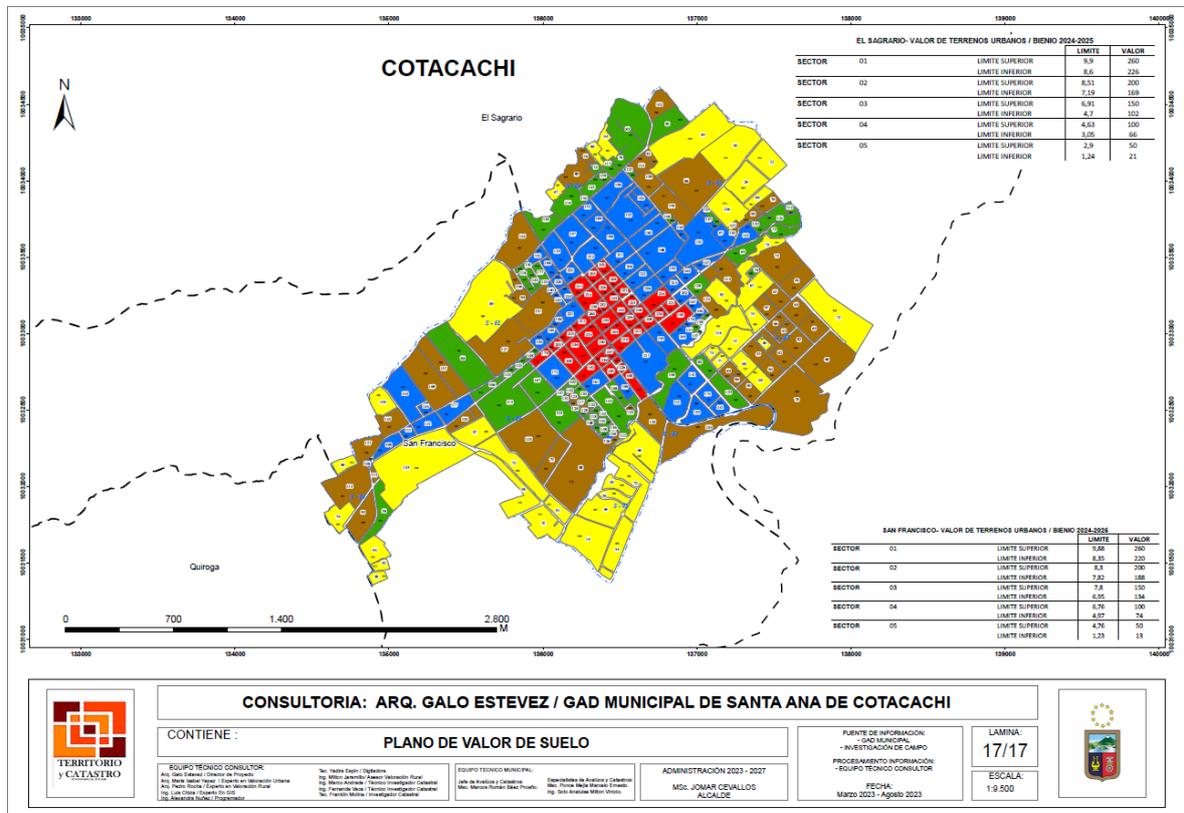
				LIMITE	VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9.90	260
			LIMITE INFERIOR	8.60	226
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	8.51	200
			LIMITE INFERIOR	7.19	169
SECTOR	03		LIMITE SUPERIOR	6.91	150
			LIMITE INFERIOR	4.70	102
SECTOR	04		LIMITE SUPERIOR	4.63	100
			LIMITE INFERIOR	3.05	66
SECTOR	05		LIMITE SUPERIOR	2.90	50
			LIMITE INFERIOR	1.24	21

San Francisco

SAN FRANCISCO- VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2024-2025

				LIMITE	VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9,88	260
			LIMITE INFERIOR	8,35	220
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	8,3	200
			LIMITE INFERIOR	7,82	188
SECTOR	03		LIMITE SUPERIOR	7,8	150
			LIMITE INFERIOR	6,95	134
SECTOR	04		LIMITE SUPERIOR	6,76	100
			LIMITE INFERIOR	4,97	74
SECTOR	05		LIMITE SUPERIOR	4,76	50
			LIMITE INFERIOR	1,23	13

MAPA DE VALOR DEL SUELO PARROQUIAS SAGRARIO Y SAN FRANCISCO



CONSULTORIA: ARQ. GALO ESTEVEZ / GAD MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

CONTIENE:

PLANO DE VALOR DE SUELO

EQUIPO TECNICO CONSULTOR:
Arq. Galo Estevez / Consultor del Proyecto
Arq. María Inés Pareda / Consultora en Investigación Urbana
Arq. Paola Escobar / Consultora en Investigación Urbana
Ing. Juan Carlos / Ingeniero En Civil
Lic. Alejandra Muñoz / Topógrafa

Ing. Yvelin Escobar / Topógrafa
Ing. Milton Zambrano Zamora / Ingeniero Rural
Ing. Marco Antonio / Técnico Investigador Catastral
Ing. Patricia Mollina / Técnico Investigador Catastral
Ing. Patricia Mollina / Investigador Catastral

EQUIPO TECNICO MUNICIPAL:
Jefe de Análisis y Catastro
Mtro. Marco Escobar / Jefe Proyecto
Mtro. Marco Escobar / Jefe Proyecto
Ing. Sara Aramburo / Técnico

Departamento de Análisis y Catastro
Mtro. Marco Escobar / Jefe Proyecto
Ing. Sara Aramburo / Técnico

ADMINISTRACION 2023 - 2027
MSc. JOMAR CEVALLOS
ALCALDE

FUENTE DE INFORMACION:
- GAD MUNICIPAL
- INVESTIGACION DE CAMPO
PROCESAMIENTO INFORMACION:
EQUIPO TECNICO CONSULTOR

LAMINA:
17/17

ESCALA:
1:2.500

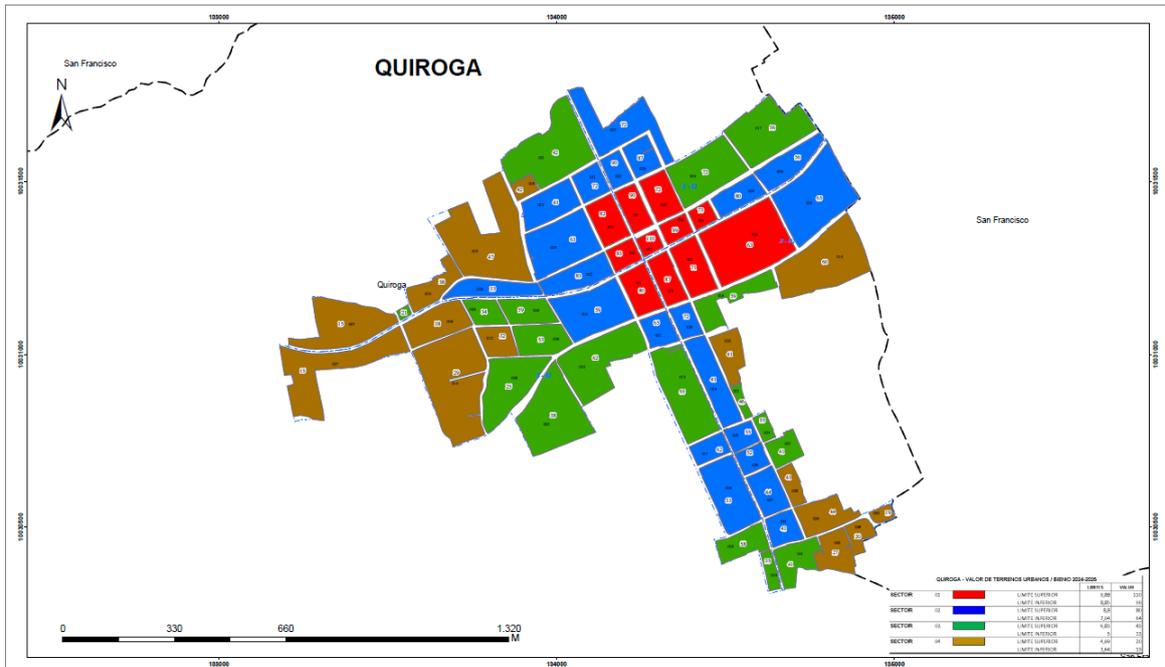


Quiroga

QUIROGA - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2024-2025

SECTOR		LIMITES	VALOR
SECTOR 01		LIMITE SUPERIOR	9,88
		LIMITE INFERIOR	8,85
SECTOR 02		LIMITE SUPERIOR	8,80
		LIMITE INFERIOR	7,04
SECTOR 03		LIMITE SUPERIOR	6,83
		LIMITE INFERIOR	5,00
SECTOR 04		LIMITE SUPERIOR	4,99
		LIMITE INFERIOR	3,64

MAPA DE VALOR DEL SUELO PARROQUIA QUIROGA



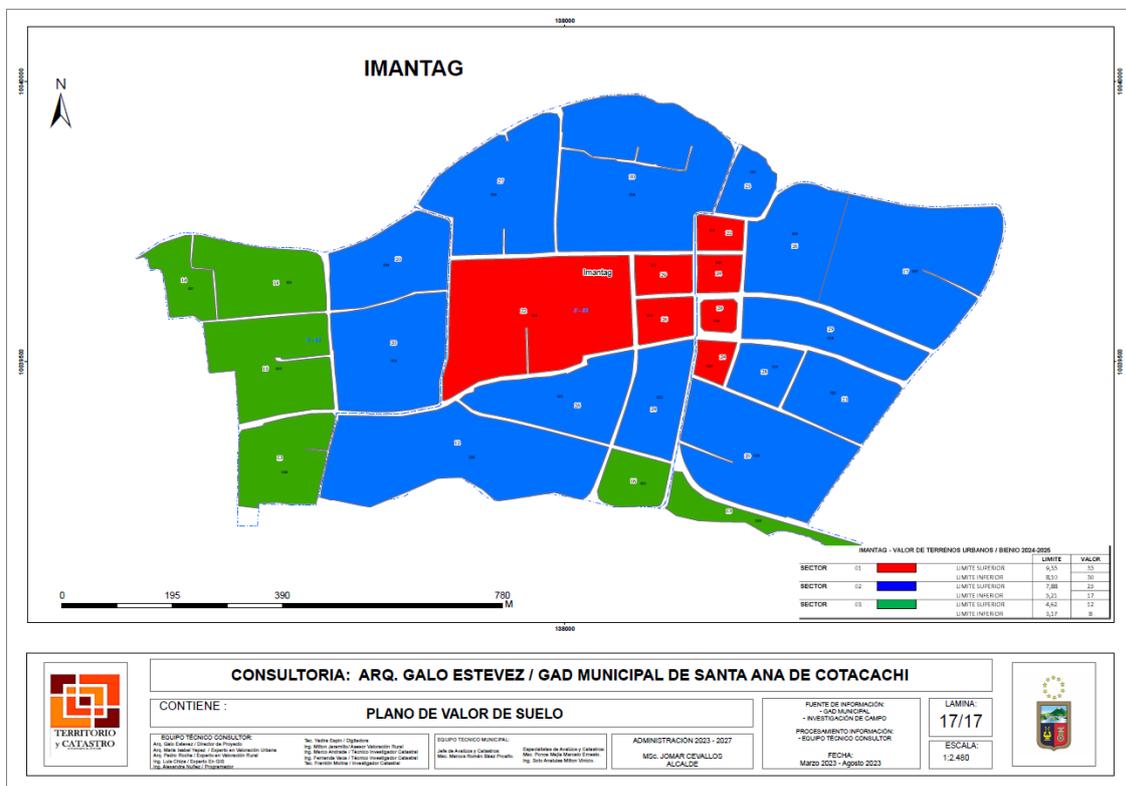
	CONSULTORIA: ARQ. GALO ESTEVEZ / GAD MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI	
	CONTIENE: PLANO DE VALOR DE SUELO	
EQUIPO TECNICO CONSULTOR: ING. DANILO GARCIA / Director del Proyecto ARQ. MARIA DELIA TORRES / Especialista en Informacion Urbana ARQ. JUAN CARLOS ESPINOZA / Especialista en Informacion Urbana ING. LUIS ORTIZ / Especialista en GIS ING. ANDREA MORALES / Coordinador	No. Taller Explot. / Digitadora ING. MARIA DELIA TORRES / Informatica Digital ING. MARIA DELIA TORRES / Informatica Digital ING. PABLO MORALES / Informatica Investigacion Urbana ING. PABLO MORALES / Informatica Investigacion Urbana ING. PABLO MORALES / Informatica Investigacion Urbana	EQUIPO TECNICO MUNICIPAL: Jefe de Analisis y Catalogo MSc. MARIANA TORRES / Jefe Proyecto MSc. MARIANA TORRES / Jefe Proyecto MSc. MARIANA TORRES / Jefe Proyecto MSc. MARIANA TORRES / Jefe Proyecto
ADMINISTRACION 2023 - 2027 MSc. JOMAR CEVALLOS ALCALDE	FUENTE DE INFORMACION: - CADASTRO MUNICIPAL - INVESTIGACION DE CAMPO PROCESAMIENTO INFORMACION: EQUIPO TECNICO CONSULTOR FECHA: Marzo 2023 - Agosto 2023	LAMINA: 17/17 ESCALA: 1:4.250

Imantag

IMANTAG - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2024-2025

			LIMITE	VALOR	
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9,35	35
			LIMITE INFERIOR	8,10	30
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	7,88	25
			LIMITE INFERIOR	5,21	17
SECTOR	03		LIMITE SUPERIOR	4,75	12
			LIMITE INFERIOR	3,17	8

MAPA DE VALOR DEL SUELO PARROQUIA IMANTAG



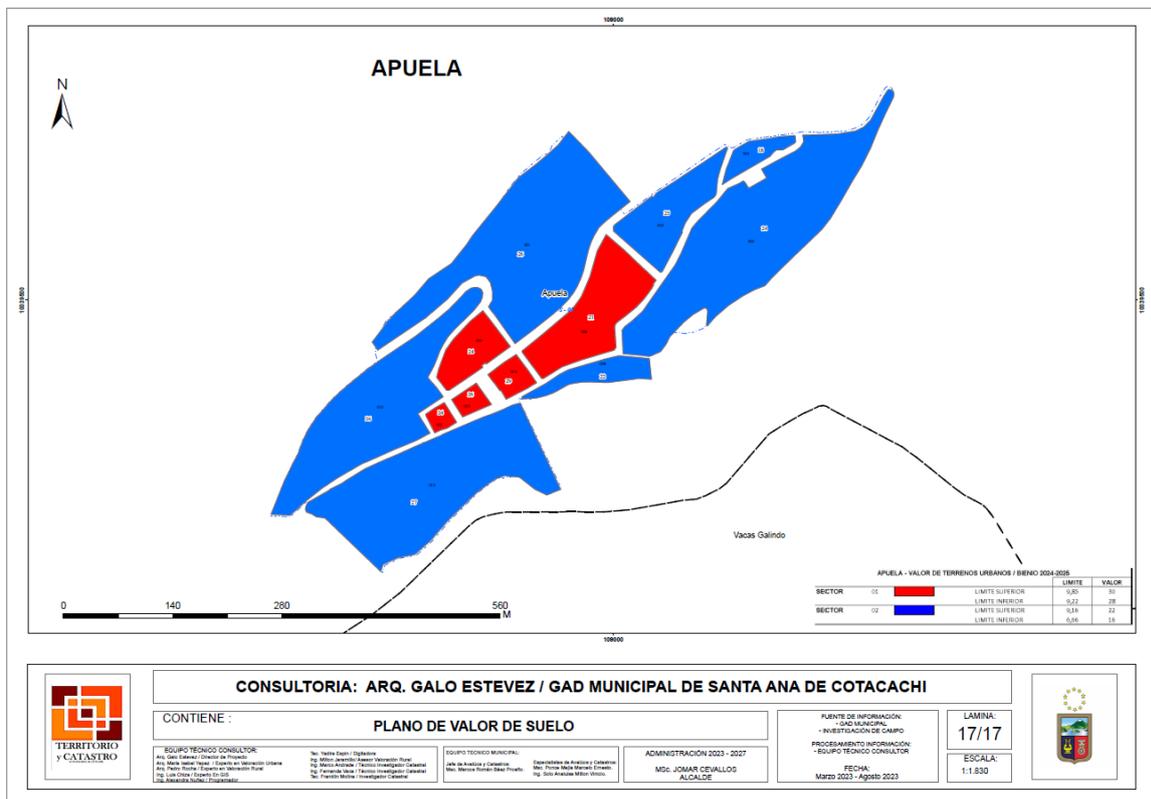
Apuela

APUELA - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2024-2025

			LIMITE	VALOR	
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9,85	30
			LIMITE INFERIOR	9,22	28
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	9,16	22
			LIMITE INFERIOR	6,66	16

EJE COMERCIAL 50 DOLARES

MAPA DE VALOR DEL SUELO PARROQUIA APUELA

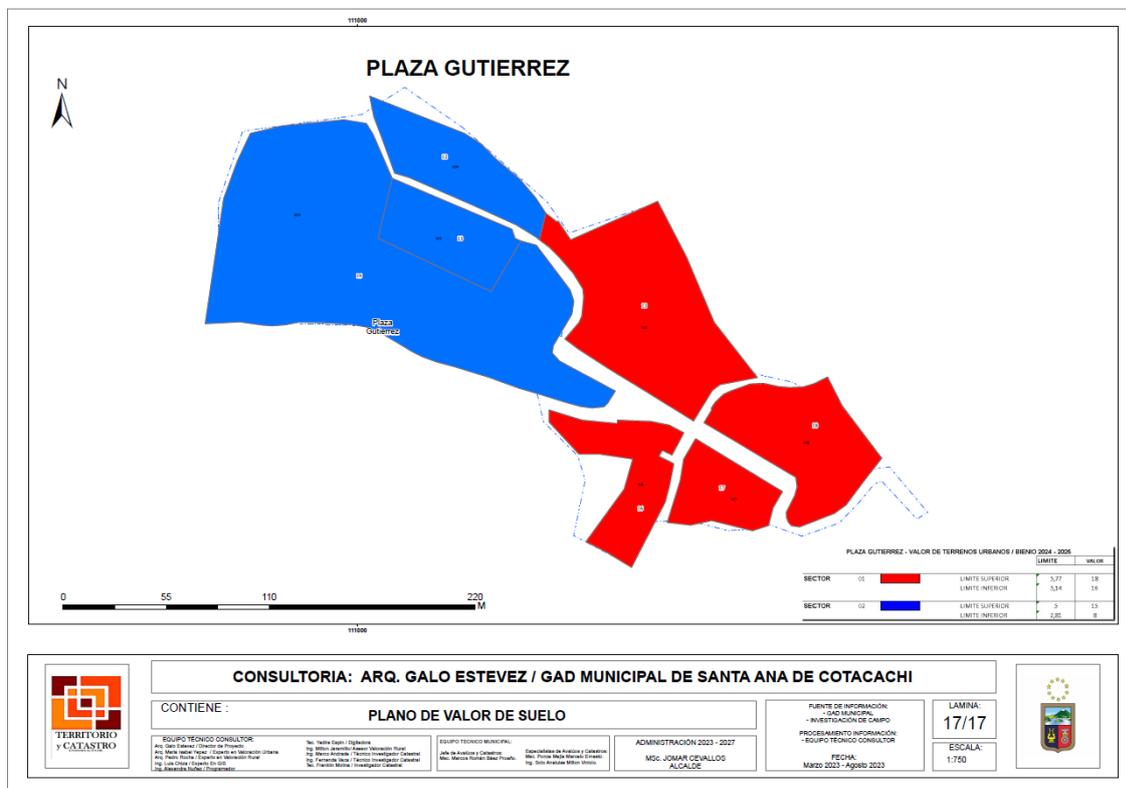


Plaza Gutiérrez

PLAZA GUTIERREZ - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2024 - 2025

				LIMITE	VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	5,77	18
			LIMITE INFERIOR	5,14	16
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	5	15
			LIMITE INFERIOR	3,29	8

MAPA DE VALOR DEL SUELO PARROQUIA PLAZA GUTIÉRREZ

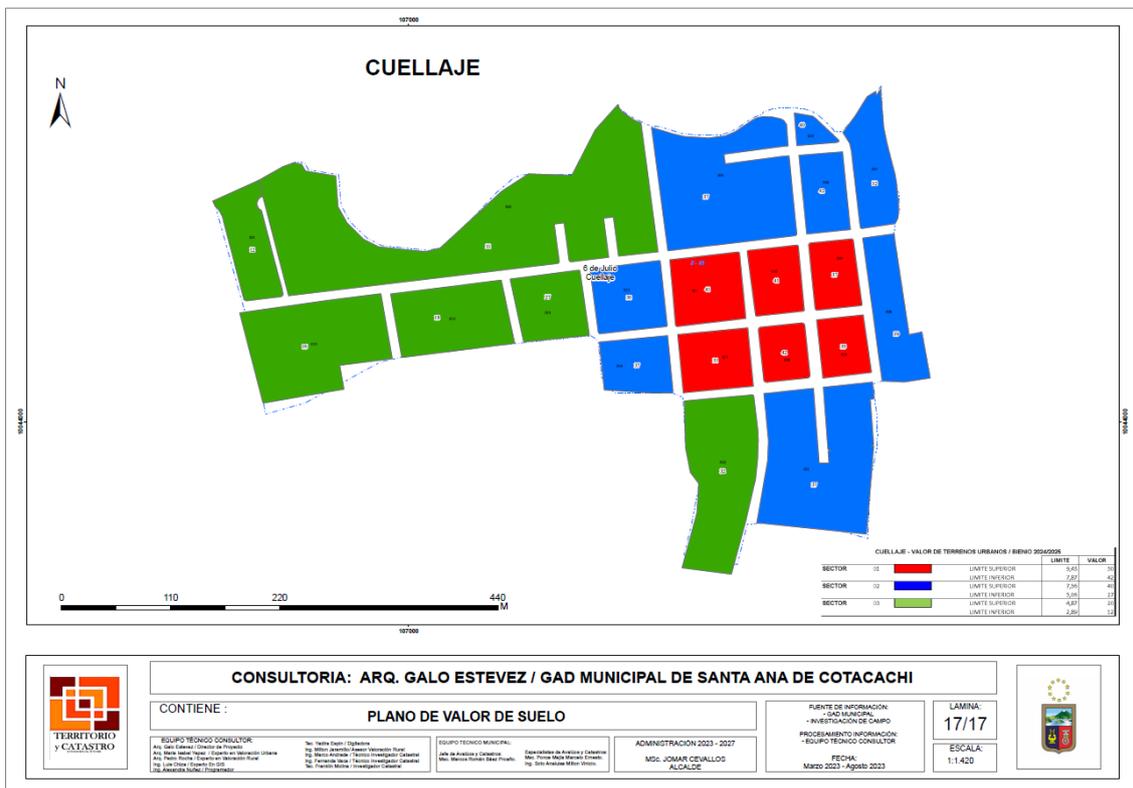


Cuellaje

CUELLAJE - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2024 - 2025

				LIMITE	VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9,43	50
			LIMITE INFERIOR	7,87	42
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	7,56	40
			LIMITE INFERIOR	5,06	27
SECTOR	03		LIMITE SUPERIOR	4,87	20
			LIMITE INFERIOR	2,89	12

MAPA DE VALOR DEL SUELO PARROQUIA CUELLAJE

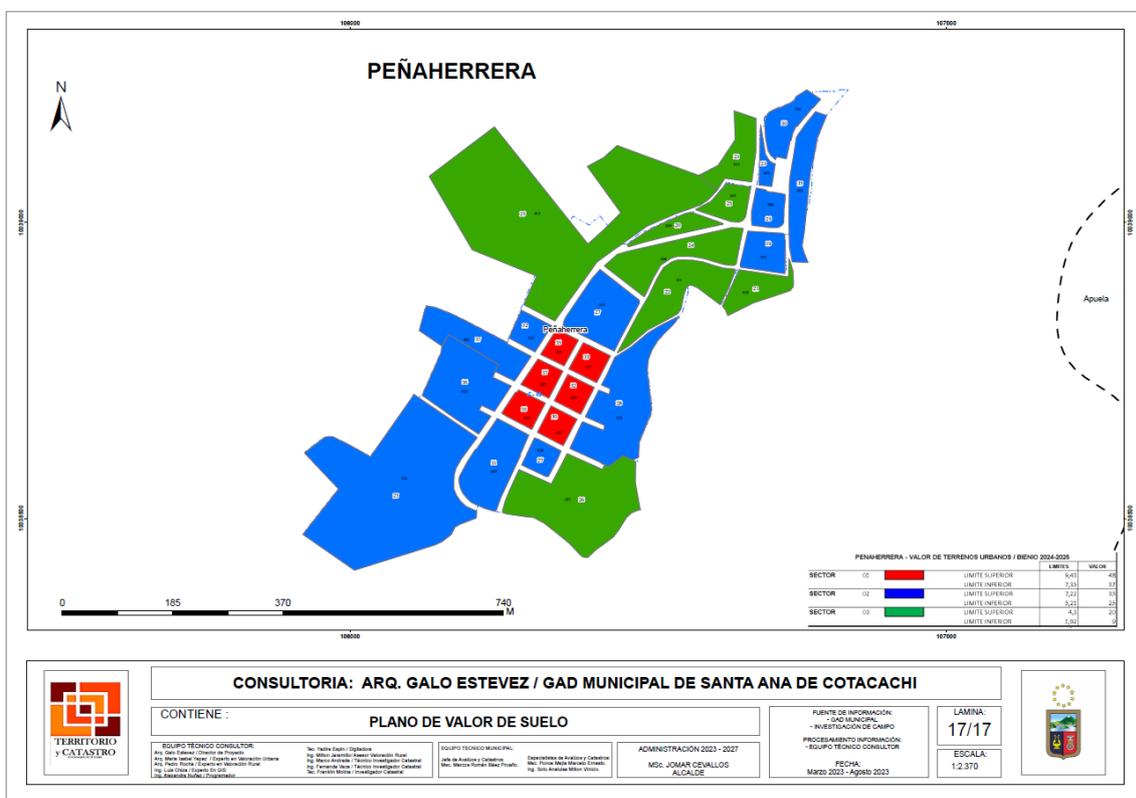


Peñaherrera

PEÑAHERRERA - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2024-2025

				LIMITES	VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9,43	48
			LIMITE INFERIOR	7,35	37
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	7,22	35
			LIMITE INFERIOR	5,21	25
SECTOR	03		LIMITE SUPERIOR	4,3	20
			LIMITE INFERIOR	1,92	9

MAPA DE VALOR DEL SUELO PARROQUIA PEÑAHERRERA

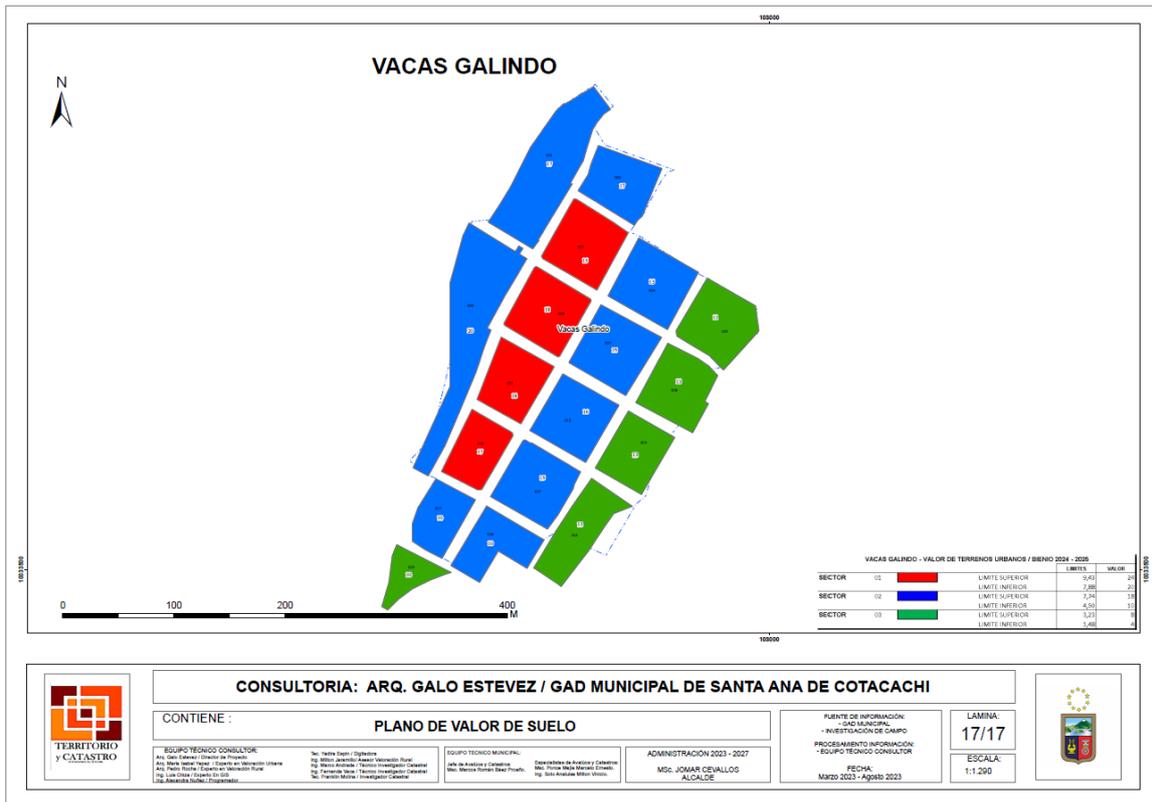


Vacas Galindo

VACAS GALINDO - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2024 - 2025

				LIMITES	VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9,43	24
			LIMITE INFERIOR	7,88	20
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	7,74	18
			LIMITE INFERIOR	4,50	10
SECTOR	03		LIMITE SUPERIOR	3,23	8
			LIMITE INFERIOR	1,48	4

MAPA DE VALOR DEL SUELO PARROQUIA VACAS GALINDO



CONSULTORIA: ARQ. GALO ESTEVEZ / GAD MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

CONTIENE:

PLANO DE VALOR DE SUELO

EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR

Arq. Galo Estvez / Director de Proyecto
 Ing. María Inés Torres / Jefe de Gabinete Técnico
 Ing. Luis Chávez / Asistente de Gabinete Técnico
 Lic. Alejandra Rodríguez / Diagramadora

Ing. Nelson Espino / Diagramador
 Ing. Nelson Espino / Diseñador Gráfico
 Ing. Nelson Espino / Diseñador Gráfico
 Ing. Nelson Espino / Diseñador Gráfico

EQUIPO TÉCNICO MUNICIPAL

Jefe de Gabinete y Coordinador
 Msc. Mónica Torres / Jefe de Proyecto

Departamento de Análisis y Calificación
 Msc. Teresa María Morales / Coordinadora
 Ing. Soto Anacleto / Asistente Técnico

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

MSc. JONHAR DICALLOS
 ALCALDE

FUENTE DE INFORMACIÓN:

GAD MUNICIPAL - INVESTIGACIÓN DE CAMPO

PROCESAMIENTO INFORMACIÓN:
 EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR

FECHA:
 Marzo 2023 - Agosto 2023

LAMINA:

17/17

ESCALA:

1:1.290

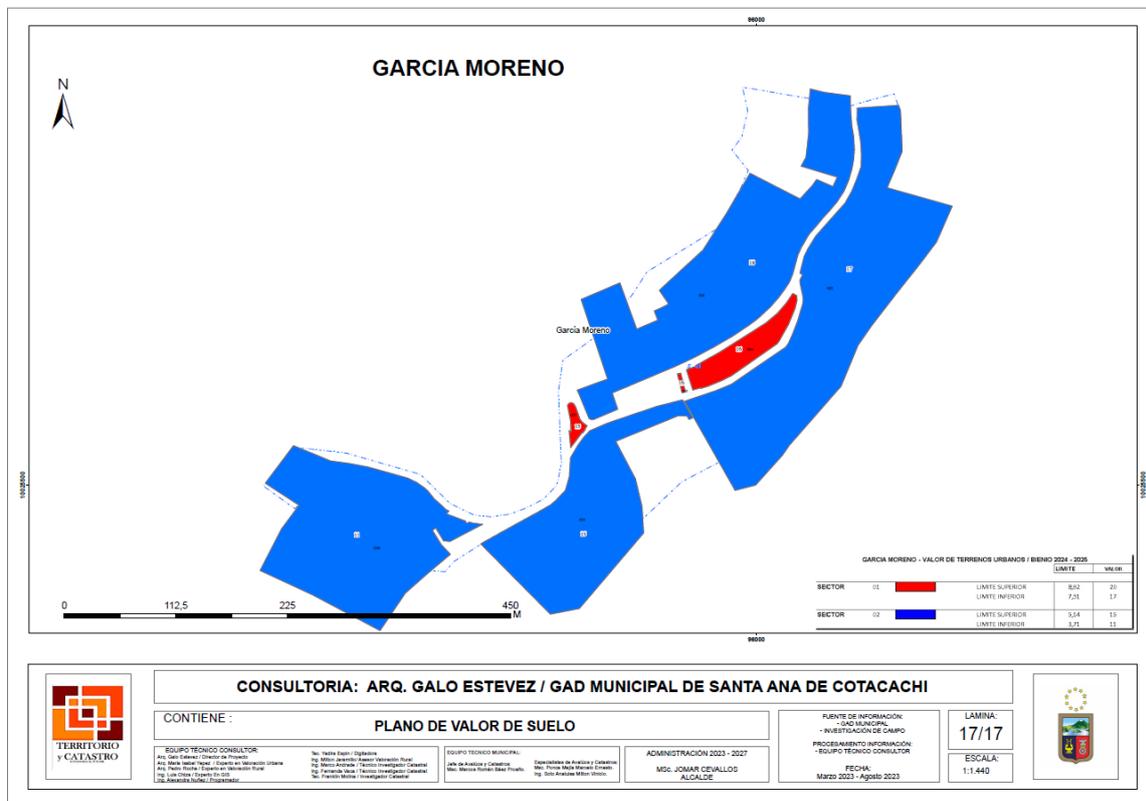


García Moreno

GARCIA MORENO - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2024 - 2025

				LIMITE	VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	8,62	20
			LIMITE INFERIOR	7,51	17
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	5,14	15
			LIMITE INFERIOR	3,71	11

MAPA DE VALOR DEL SUELO PARROQUIA GARCÍA MORENO



CONSULTORIA: ARQ. GALO ESTEVEZ / GAD MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

CONTIENE :

PLANO DE VALOR DE SUELO

EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR
 Arq. Galo Estvez / Director del Proyecto
 Ing. María Amparo Rojas / Especialista en Ordenamiento Urbano
 Ing. Pablo Torres / Especialista en Ordenamiento Urbano
 Ing. Luis Chávez / Especialista en ODS
 DRA. ANABELA MOLINA / Especialista

Ing. Yaela Espino / Urbanista
 Ing. Milton Jaramilla / Asesor / Urbanista Rural
 Ing. Néstor Chiriquín / Técnico Investigador / Catastrista
 Ing. Pamela Mora / Técnico Investigador / Catastrista
 Ing. Francisco Martínez / Investigador / Catastrista

EQUIPO TÉCNICO MUNICIPAL
 Jefe de Análisis y Catastrista
 MSc. Marcelo Rodríguez / MSc. Francisco

Especialidades de Análisis y Catastrista
 MSc. Franco Moya / MSc. Erickson
 Ing. Soledad Amador / MSc. Víctor

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027
 MSc. JOMAR CEVALLOS
 ALCALDE

FUENTE DE INFORMACIÓN:
 - GAD MUNICIPAL
 - INVESTIGACIÓN DE CAMPO
PROCESAMIENTO INFORMACIÓN:
 - EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR

LAMINA:
 17/17
ESCALA:
 1:1.440

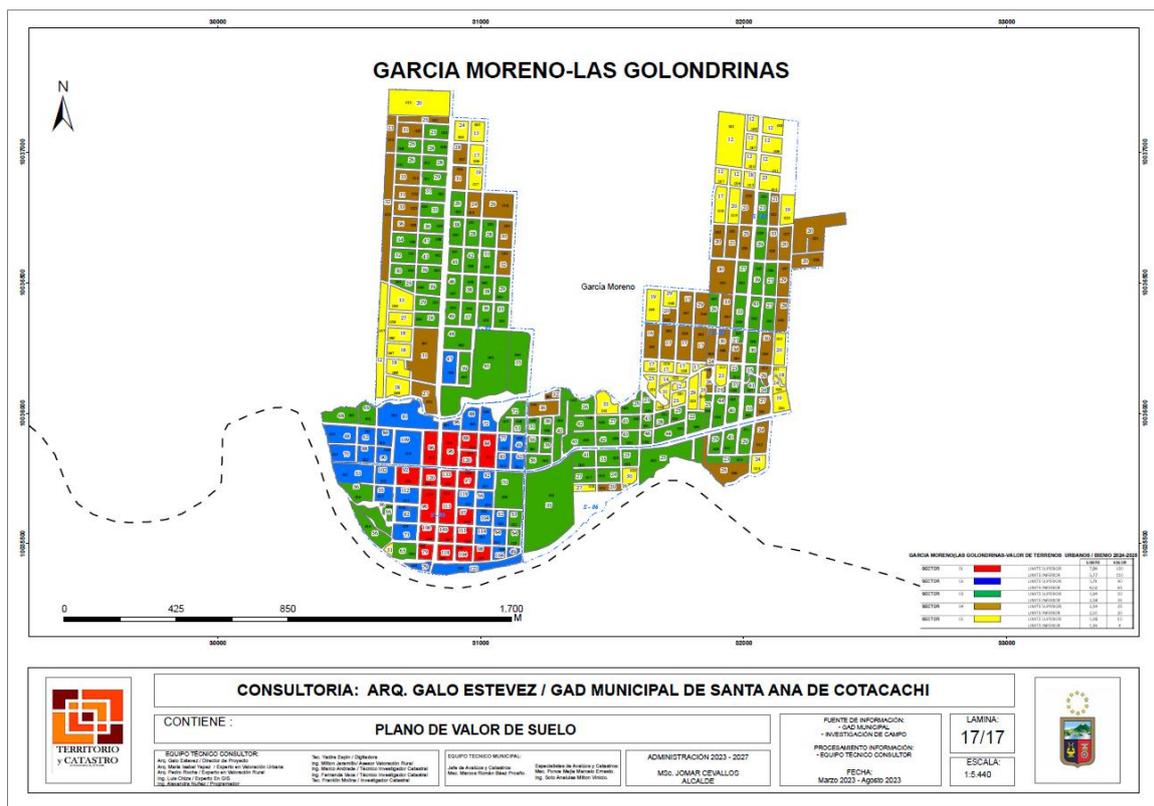


García Moreno – Las Golondrinas

GARCIA MORENO (LAS GOLONDRINAS) - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2024-2025

SECTOR			LIMITE	VALOR
SECTOR 01		LIMITE SUPERIOR	7,84	150
		LIMITE INFERIOR	5,77	110
SECTOR 02		LIMITE SUPERIOR	5,71	90
		LIMITE INFERIOR	4,02	63
SECTOR 03		LIMITE SUPERIOR	3,94	50
		LIMITE INFERIOR	2,58	33
SECTOR 04		LIMITE SUPERIOR	2,54	25
		LIMITE INFERIOR	2,00	20
SECTOR 05		LIMITE SUPERIOR	1,98	15
		LIMITE INFERIOR	1,16	9

MAPA DE VALOR DEL SUELO PARROQUIA GARCÍA MORENO - LAS GOLONDRINAS



CONSULTORIA: ARQ. GALO ESTEVEZ / GAD MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

CONTIENE:

PLANO DE VALOR DE SUELO

EQUIPO TECNICO CONSULTOR
 Arq. Galo Estvez / Cotacachi de Cotacachi
 Arq. Jairo Sandoval / Cotacachi de Cotacachi
 Ing. Luis Chica / Cotacachi de Cotacachi
 Ing. Alexander Sandoval / Cotacachi de Cotacachi

Ing. Valeria Espino / Cotacachi de Cotacachi
 Ing. Wilber Sandoval / Cotacachi de Cotacachi
 Ing. Marco Antonio / Cotacachi de Cotacachi
 Ing. Francisco Sandoval / Cotacachi de Cotacachi

EQUIPO TECNICO MUNICIPAL
 Arq. Galo Estvez / Cotacachi de Cotacachi
 Arq. Jairo Sandoval / Cotacachi de Cotacachi
 Ing. Luis Chica / Cotacachi de Cotacachi
 Ing. Alexander Sandoval / Cotacachi de Cotacachi

ADMINISTRACION 2023 - 2027
 MSc. JOMAR CEVALLOS
 ALCALDE

FUENTE DE INFORMACION:
 INVENTARIO MUNICIPAL
 PROCESAMIENTO INFORMACION
 - EQUIPO TECNICO CONSULTOR

LAMINA:
 17/17
ESCALA:
 1:5.440



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

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

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

<p><i>TELÉFONO</i> <i>RECOLECCIÓN DE BASURA</i> <i>ASEO DE CALLES</i></p>	
---	--

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

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

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

Donde cada valor resulta:

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

Desglosándose como:

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

2) Valor de edificaciones

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

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

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;

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

FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA EL SECTOR URBANO
Factores de reposición para el cálculo de m2 de edificación

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

5138 COLUMNAS Y PILASTRAS

(16) - ADOBE	0,4744
() - BLOQUE	0,4744
(13) - CAÑA	0,6267
(18) - HIERRO	1,1012
(19) - HORMIGON	2,2274
(15) - LADRILLO	0,4744
(22) - MADERA	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	0,7533
(22) - MADERA	0,2900
() - MADERA FINA	0,6170
(1) - NO TIENE	0,0000

5140 ENTREPIOS

Catalogo Valor

(15) - BOVEDA LADRILLO	0,1481
(16) - BOVEDA	1,1970
(22) - CAÑA	0,1210
(19) - HIERRO	0,6330
(13) - LOSA	0,9500
(20) - MADERA	0,3870
() - MADERA FINA	0,4200
(14) - MADERA Y	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) - ESTEREO	11,0490
() - HIERRO	1,0820
(15) - LOSA HORMIGON	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	1,2200
() - CAÑA	0,3790
() - CHAMPEADO	0,6300
(4) - GRAFIADO. CHAFADO.	1,1360
(17) - MADERA COMUN	0,6590
(11) - MADERA FINA	3,7260
() - MARMETO	2,1100
() - MARMOL	2,9900
() - MARMOLIN	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	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	0,1530
(3) - CANALIZACION AGUAS	0,1575
(5) - CANALIZACION CONBI	0,5490
(1) NO TIENE	0,0000
(2) POZO CIEGO	0,1090

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

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

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

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

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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 (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

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

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE
CONSERVACIÓN**

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

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

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

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

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

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado

por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de 0,65 X 1000 (CERO COMA SESENTA Y CINCO POR MIL).

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

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

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

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

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento de la obligación tributaria será el **31 de diciembre de cada año.**

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%

Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, **los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio**, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

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

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

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

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

- 01.-) Identificación predial*
- 02.-) Tenencia*
- 03.-) Descripción del terreno*

04.-) Infraestructura y servicios

05.-) Uso y calidad del suelo

06.-) Descripción de las edificaciones

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

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

Con este propósito, el Concejo Municipal aprobará lo siguiente:

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

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

1. Valor de terrenos

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

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

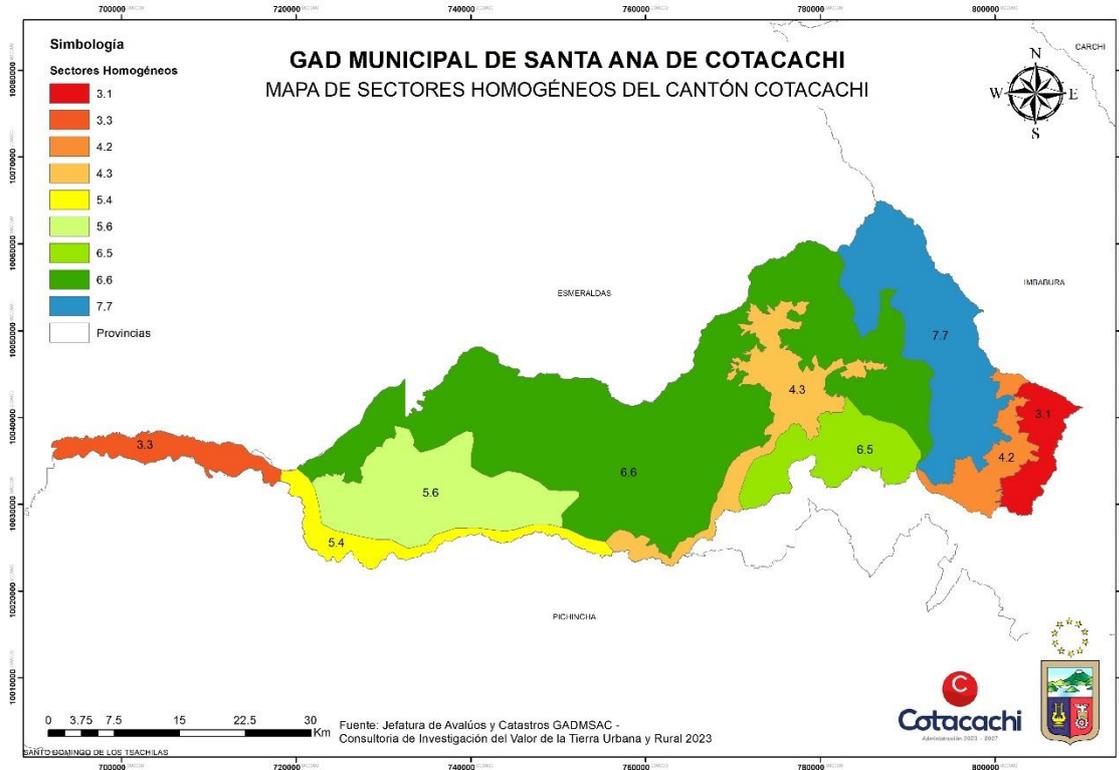
Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:

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

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO* y de otras fuentes oficiales, a ser compatibilizada con la información de campo.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN STA. ANA DE COTACACHI

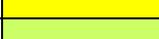


CUADRO DE SECTORES HOMOGÉNEOS DEL SECTOR RURAL DE COTACACHI

No.	SECTORES	COLOR
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1	
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3	
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2	
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3	
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4	
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.6	
7	SECTOR HOMOGÉNEO 6.5	
8	SECTOR HOMOGÉNEO 6.6	
9	SECTOR HOMOGÉNEO 7.7	

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

**CUADRO DEL VALOR DE LA TIERRA POR SECTORES
HOMOGENEOS DEL SECTOR RURAL DE COTACACHI**

No.	SECTORES	COLOR	VALOR x Ha.
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1		17000
2	SECTOR HOMOGENEO 3.3		7000
3	SECTOR HOMOGENEO 4,2		11300
4	SECTOR HOMOGENEO 4.3		3500
5	SECTOR HOMOGENEO 5,4		4900
6	SECTOR HOMOGENEO 5,6		3000
7	SECTOR HOMOGENEO 6,5		1500
8	SECTOR HOMOGENEO 6,6		1700
9	SECTOR HOMOGENEO 7,7		500

TABLAS DE INDIVIDUALIZACION DE PRECIOS POR TAMAÑO

La siguiente tabla de precios se aplicará a los predios que tienen correspondencia con la superficie que cada predio tenga, para lo cual se coloca el precio promedio de sector de acuerdo con las clases de tierra predominantes y se distribuye los valores por rangos de superficie en cada uno de los sectores homogéneos, como se observa a continuación:

ESTUDIO DE PRECIOS DE LA TIERRA DEL AREA RURAL DE COTACACHI
SECTOR HOMOGENEO 3.1

SITIOS: ZONAS BAJAS DE LAS PARROQUIAS IMANTAG, SAGRARIO, SAN FRANCISCO Y QUIROGA

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMEDIO	COEFICIENTE DE CORRECCION													
			0-0,05	0,05-0,1	0,1-0,15	0,15-0,2	0,2-0,25	0,25-0,5	0,5-1	1-5 Ha	5-10 Ha	10-20 Ha	20-50 Ha	50-100 Ha	mas 100 Ha
			4	3,5	3	2,5	2	1,75	1,05	1,0	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75
1	95	1,25	85.000,00	74.375,00	63.750,00	53.125,00	42.500,00	37.187,50	22.312,50	21.250,00	20.187,50	19.125,00	18.062,50	17.000,00	15.937,50
2	80	1,05	71.578,95	62.631,58	53.684,21	44.736,84	35.789,47	31.315,79	18.789,47	17.894,74	17.000,00	16.105,26	15.210,53	14.315,79	13.421,05
3	76	1,00	68.000,00	59.500,00	17.003,00	42.500,00	34.000,00	29.750,00	17.850,00	17.000,00	16.150,00	15.300,00	14.450,00	13.600,00	12.750,00
4	62	0,82	55.473,68	48.539,47	41.605,26	34.671,05	27.736,84	24.269,74	14.561,84	13.868,42	13.175,00	12.481,58	11.788,16	11.094,74	10.401,32
5	54	0,71	48.315,79	48.539,47	36.236,84	30.197,37	24.157,89	22.195,07	12.682,89	12.078,95	11.475,00	10.871,05	10.267,11	9.663,16	9.059,21
6	40	0,53	35.789,47	31.315,79	26.842,11	22.368,42	17.894,74	16.440,79	9.394,74	8.947,37	8.500,00	8.052,63	7.605,26	7.157,89	6.710,53
7	24	0,32	21.473,68	18.789,47	16.105,26	13.421,05	10.736,84	9.394,74	5.636,84	5.368,42	5.100,00	4.831,58	4.563,16	4.294,74	4.026,32
8	13	0,17	11.631,58	10.686,51	8.723,68	7.269,74	5.815,79	5.088,82	3.053,29	2.907,89	2.762,50	2.617,11	2.471,71	2.326,32	2.180,92

ESTUDIO DE PRECIOS DE LA TIERRA DEL AREA RURAL DE COTACACHI
SECTOR HOMOGENEO 3.3

SITIOS: LAS GOLONDRINAS

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMEDIO	COEFICIENTE DE CORRECCION													
			0-0,05	0,05-0,1	0,1-0,15	0,15-0,2	0,2-0,25	0,25-0,5	0,5-1	1-5 Ha	5-10 Ha	10-20 Ha	20-50 Ha	50-100 Ha	mas 100 Ha
			4	3,5	3	2,5	2	1,75	1,05	1,0	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75
1	95	1,25	35.000,00	30.625,00	26.250,00	21.875,00	17.500,00	15.312,50	9.187,50	8.750,00	8.312,50	7.875,00	7.437,50	7.000,00	6.562,50
2	80	1,05	29.473,68	25.789,47	22.105,26	18.421,05	14.736,84	12.894,74	7.736,84	7.368,42	7.000,00	6.631,58	6.263,16	5.894,74	5.526,32
3	76	1,00	28.000,00	24.500,00	21.000,00	17.500,00	14.000,00	12.250,00	7.350,00	7.000,00	6.650,00	6.300,00	5.950,00	5.600,00	5.250,00
4	62	0,82	22.842,11	19.986,84	17.131,58	14.276,32	11.421,05	9.993,42	5.996,05	5.710,53	5.425,00	5.139,47	4.853,95	4.568,42	4.282,89
5	54	0,71	19.894,74	19.986,84	17.131,58	12.434,21	9.947,37	9.139,14	5.222,37	4.973,68	4.725,00	4.476,32	4.227,63	3.978,95	3.730,26
6	40	0,53	14.736,84	12.894,74	11.052,63	9.210,53	7.368,42	6.769,74	3.868,42	3.684,21	3.500,00	3.315,79	3.131,58	2.947,37	2.763,16
7	24	0,32	8.842,11	7.736,84	6.631,58	5.526,32	4.421,05	3.868,42	2.321,05	2.210,53	2.100,00	1.989,47	1.878,95	1.768,42	1.657,89
8	13	0,17	4.789,47	4.400,33	3.592,11	2.993,42	2.394,74	2.095,39	1.257,24	1.197,37	1.137,50	1.077,63	1.017,76	957,89	898,03

ESTUDIO DE PRECIOS DE LA TIERRA DEL AREA RURAL DE COTACACHI
SECTOR HOMOGENEO 4.2

SITIOS: PARTES ALTAS DE: Imantag, Sagrario, San francisco y Quiroga															
CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMEDIO	COEFICIENTE DE CORRECCION	0 - 0,05	0,05 - 0,1	0,1 - 0,15	0,15 - 0,2	0,2 - 0,25	0,25 - 0,5	0,5 - 1	1 - 5 Ha	5 - 10 Ha	10 - 20 Ha	20 - 50 Ha	50 - 100 Ha	mas 100 Ha
			4	3,5	3	2,5	2	1,75	1,05	1,0	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75
1	95	1,53	69.258,06	60.600,81	51943,55	43.286,29	34.629,03	30.300,40	22.285,46	17.314,52	16.448,79	15.583,06	14.717,34	13.851,61	12.985,89
2	80	1,29	58.322,58	51.032,26	43.741,94	36.451,61	29.161,29	25.516,13	18.766,70	14.580,65	13.851,61	13.122,58	12.393,55	11.664,52	10.935,48
3	76	1,23	55.406,45	48.480,65	13.854,61	34.629,03	27.703,23	24.240,32	14.544,19	13.851,61	13.159,03	12.466,45	11.773,87	11.081,29	10.388,71
4	62	1,00	45.200,00	39.550,00	33.900,00	28.250,00	22.600,00	19.775,00	11.865,00	11.300,00	10.735,00	10.170,00	9.605,00	9.040,00	8.475,00
5	54	0,87	39.367,74	39.550,00	33.900,00	24.604,84	19.683,87	18.084,56	10.334,03	9.841,94	9.349,84	8.857,74	8.365,65	7.873,55	7.381,45
6	40	0,65	29.161,29	25.516,13	21.870,97	18.225,81	14.580,65	13.395,97	7.654,84	7.290,32	6.925,81	6.561,29	6.196,77	5.832,26	5.467,74
7	24	0,39	17.496,77	15.309,68	13.122,58	10.935,48	8.748,39	7.654,84	4.592,90	4.374,19	4.155,48	3.936,77	3.718,06	3.499,35	3.280,65
8	13	0,21	9.477,42	8.707,38	7.108,06	5.923,39	4.738,71	4.146,37	2.487,82	2.369,35	2.250,89	2.132,42	2.013,95	1.895,48	1.777,02

ESTUDIO DE PRECIOS DE LA TIERRA DEL AREA RURAL DE COTACACHI
SECTOR HOMOGENEO 4.3

SITIOS: Partes bajas de: Apuela, Peñaherrera, Vacas Galindo, Plaza Gutierrez, Garcia Moreno Cuellaje															
CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMEDIO	COEFICIENTE DE CORRECCION	0 - 0,05	0,05 - 0,1	0,1 - 0,15	0,15 - 0,2	0,2 - 0,25	0,25 - 0,5	0,5 - 1	1 - 5 Ha	5 - 10 Ha	10 - 20 Ha	20 - 50 Ha	50 - 100 Ha	mas 100 Ha
			4	3,5	3	2,5	2	1,75	1,05	1,0	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75
1	95	1,53	21.451,61	18.770,16	16088,71	13.407,26	10.725,81	9.385,08	6.902,58	5.362,90	5.094,76	4.826,61	4.558,47	4.290,32	4.022,18
2	80	1,29	18.064,52	15.806,45	13.548,39	11.290,32	9.032,26	7.903,23	5.812,70	4.516,13	4.290,32	4.064,52	3.838,71	3.612,90	3.387,10
3	76	1,23	17.161,29	15.016,13	4.293,32	10.725,81	8.580,65	7.508,06	4.504,84	4.290,32	4.075,81	3.861,29	3.646,77	3.432,26	3.217,74
4	62	1,00	14.000,00	12.250,00	10.500,00	8.750,00	7.000,00	6.125,00	3.675,00	3.500,00	3.325,00	3.150,00	2.975,00	2.800,00	2.625,00
5	54	0,87	12.193,55	12.250,00	10.500,00	7.620,97	6.096,77	5.601,41	3.200,81	3.048,39	2.895,97	2.743,55	2.591,13	2.438,71	2.286,29
6	40	0,65	9.032,26	7.903,23	6.774,19	5.645,16	4.516,13	4.149,19	2.370,97	2.258,06	2.145,16	2.032,26	1.919,35	1.806,45	1.693,55
7	24	0,39	5.419,35	4.741,94	4.064,52	3.387,10	2.709,68	2.370,97	1.422,58	1.354,84	1.287,10	1.219,35	1.151,61	1.083,87	1.016,13
8	13	0,21	2.935,48	2.696,98	2.201,61	1.834,68	1.467,74	1.284,27	770,56	733,87	697,18	660,48	623,79	587,10	550,40

**ESTUDIO DE PRECIOS DE LA TIERRA DEL AREA RURAL DE COTACACHI
SECTOR HOMOGENEO 5.4**

SITIOS: RADIO DE INFLUENCIA DE LA VMA A LAS GOLONDRINAS															
CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMEDIO	COEFICIENTE DE CORRECCION	0 - 0,05	0,05 - 0,1	0,1 - 0,15	0,15 - 0,2	0,2 - 0,25	0,25 - 0,5	0,5 - 1	1 - 5 Ha	5 - 10 Ha	10 - 20 Ha	20 - 50 Ha	50 - 100 Ha	mas 100 Ha
			4	3,5	3	2,5	2	1,75	1,05	1,0	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75
1	95	1,76	34.481,48	30.171,30	25.861,11	21.550,93	17.240,74	15.085,65	12.738,99	8.620,37	8.189,35	7.758,33	7.327,31	6.896,30	6.465,28
2	80	1,48	29.037,04	25.407,41	21.777,78	18.148,15	14.518,52	12.703,70	10.727,57	7.259,26	6.896,30	6.533,33	6.170,37	5.807,41	5.444,44
3	76	1,41	27.585,19	24.137,04	6.899,30	17.240,74	13.792,59	12.068,52	7.241,11	6.896,30	6.551,48	6.206,67	5.861,85	5.517,04	5.172,22
4	62	1,15	22.503,70	19.690,74	16.877,78	14.064,81	11.251,85	9.845,37	5.907,22	5.625,93	5.344,63	5.063,33	4.782,04	4.500,74	4.219,44
5	54	1,00	19.600,00	19.690,74	16.877,78	12.250,00	9.800,00	9.003,75	5.145,00	4.900,00	4.655,00	4.410,00	4.165,00	3.920,00	3.675,00
6	40	0,74	14.518,52	12.703,70	10.888,89	9.074,07	7.259,26	6.669,44	3.811,11	3.629,63	3.448,15	3.266,67	3.085,19	2.903,70	2.722,22
7	13	0,24	4.718,52	4.128,70	3.538,89	2.949,07	2.359,26	2.064,35	1.238,61	1.179,63	1.120,65	1.061,67	1.002,69	943,70	884,72
8	7	0,13	2.540,74	2.334,31	1.905,56	1.587,96	1.270,37	1.111,57	666,94	635,19	603,43	571,67	539,91	508,15	476,39

**ESTUDIO DE PRECIOS DE LA TIERRA DEL AREA RURAL DE COTACACHI
SECTOR HOMOGENEO 5.6**

SITIOS: SECTORES ALTOS DE LA PARROQUIA GARCIA MORENO															
CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMEDIO	COEFICIENTE DE CORRECCION	0 - 0,05	0,05 - 0,1	0,1 - 0,15	0,15 - 0,2	0,2 - 0,25	0,25 - 0,5	0,5 - 1	1 - 5 Ha	5 - 10 Ha	10 - 20 Ha	20 - 50 Ha	50 - 100 Ha	mas 100 Ha
			4	3,5	3	2,5	2	1,75	1,05	1,0	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75
1	95	1,76	21.111,11	18.472,22	15.833,33	13.194,44	10.555,56	9.236,11	7.799,38	5.277,78	5.013,89	4.750,00	4.486,11	4.222,22	3.958,33
2	80	1,48	17.777,78	15.555,56	13.333,33	11.111,11	8.888,89	7.777,78	6.567,90	4.444,44	4.222,22	4.000,00	3.777,78	3.555,56	3.333,33
3	76	1,41	16.888,89	14.777,78	4.225,22	10.555,56	8.444,44	7.388,89	4.433,33	4.222,22	4.011,11	3.800,00	3.588,89	3.377,78	3.166,67
4	62	1,15	13.777,78	12.055,56	10.333,33	8.611,11	6.888,89	6.027,78	3.616,67	3.444,44	3.272,22	3.100,00	2.927,78	2.755,56	2.583,33
5	54	1,00	12.000,00	12.055,56	10.333,33	7.500,00	6.000,00	5.512,50	3.150,00	3.000,00	2.850,00	2.700,00	2.550,00	2.400,00	2.250,00
6	40	0,74	8.888,89	7.777,78	6.666,67	5.555,56	4.444,44	4.083,33	2.333,33	2.222,22	2.111,11	2.000,00	1.888,89	1.777,78	1.666,67
7	13	0,24	2.888,89	2.527,78	2.166,67	1.805,56	1.444,44	1.263,89	758,33	722,22	686,11	650,00	613,89	577,78	541,67
8	7	0,13	1.555,56	1.429,17	1.166,67	972,22	777,78	680,56	408,33	388,89	369,44	350,00	330,56	311,11	291,67

**ESTUDIO DE PRECIOS DE LA TIERRA DEL AREA RURAL DE LAS COTACACHI
SECTOR HOMOGENEO 6.6**

SITIOS: Sectores altos de: García Moreno, Peñaherrera, Cuellaje, Apuella y Plaza Gutierrez															
CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMEDIO	COEFICIENTE DE CORRECCION	RANGO DE SUPERFICIES												
			0 - 0,05	0,05 - 0,1	0,1 - 0,15	0,15 - 0,2	0,2 - 0,25	0,25 - 0,5	0,5 - 1	1 - 5 Ha	5 - 10 Ha	10 - 20 Ha	20 - 50 Ha	50 - 100 Ha	mas 100 Ha
			4	3,5	3	2,5	2	1,75	1,05	1,0	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75
1	95	2,38	16.150,00	14.131,25	12.112,50	10.093,75	8.075,00	7.065,63	8.054,81	4.037,50	3.835,63	3.633,75	3.431,88	3.230,00	3.028,13
2	80	2,00	13.600,00	11.900,00	10.200,00	8.500,00	6.800,00	5.950,00	6.783,00	3.400,00	3.230,00	3.060,00	2.890,00	2.720,00	2.550,00
3	76	1,90	12.920,00	11.305,00	3.233,00	8.075,00	6.460,00	5.652,50	3.391,50	3.230,00	3.068,50	2.907,00	2.745,50	2.584,00	2.422,50
4	62	1,55	10.540,00	9.222,50	7.905,00	6.587,50	5.270,00	4.611,25	2.766,75	2.635,00	2.503,25	2.371,50	2.239,75	2.108,00	1.976,25
5	54	1,35	9.180,00	9.222,50	7.905,00	5.737,50	4.590,00	4.217,06	2.409,75	2.295,00	2.180,25	2.065,50	1.950,75	1.836,00	1.721,25
6	40	1,00	6.800,00	5.950,00	5.100,00	4.250,00	3.400,00	3.123,75	1.785,00	1.700,00	1.615,00	1.530,00	1.445,00	1.360,00	1.275,00
7	20	0,50	3.400,00	2.975,00	2.550,00	2.125,00	1.700,00	1.487,50	892,50	850,00	807,50	765,00	722,50	680,00	637,50
8	13	0,33	2.210,00	2.030,44	1.657,50	1.381,25	1.105,00	966,88	580,13	552,50	524,88	497,25	469,63	442,00	414,38

**ESTUDIO DE PRECIOS DE LA TIERRA DEL AREA RURAL DE LAS COTACACHI
SECTOR HOMOGENEO 6.5**

SITIOS: Sectores altos de: Vacas Galindo y Plaza Gutierrez															
CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMEDIO	COEFICIENTE DE CORRECCION	RANGO DE SUPERFICIES												
			0 - 0,05 4	0,05 - 0,1 3,5	0,1 - 0,15 3	0,15 - 0,2 2,5	0,2 - 0,25 2	0,25 - 0,5 1,75	0,5 - 1 1,05	1 - 5 Ha 1,0	5 - 10 Ha 0,95	10 - 20 Ha 0,9	20 - 50 Ha 0,85	50 - 100 Ha 0,8	mas 100 Ha 0,75
1	95	2,38	14.250,00	12.468,75	10687,50	8.906,25	7.125,00	6.234,38	7.107,19	3.562,50	3.384,38	3.206,25	3.028,13	2.850,00	2.671,88
2	80	2,00	12.000,00	10.500,00	9.000,00	7.500,00	6.000,00	5.250,00	5.985,00	3.000,00	2.850,00	2.700,00	2.550,00	2.400,00	2.250,00
3	76	1,90	11.400,00	9.975,00	2.853,00	7.125,00	5.700,00	4.987,50	2.992,50	2.850,00	2.707,50	2.565,00	2.422,50	2.280,00	2.137,50
4	62	1,55	9.300,00	8.137,50	6.975,00	5.812,50	4.650,00	4.068,75	2.441,25	2.325,00	2.208,75	2.092,50	1.976,25	1.860,00	1.743,75
5	54	1,35	8.100,00	8.137,50	6.975,00	5.062,50	4.050,00	3.720,94	2.126,25	2.025,00	1.923,75	1.822,50	1.721,25	1.620,00	1.518,75
6	40	1,00	6.000,00	5.250,00	4.500,00	3.750,00	3.000,00	2.756,25	1.575,00	1.500,00	1.425,00	1.350,00	1.275,00	1.200,00	1.125,00
7	20	0,50	3.000,00	2.625,00	2.250,00	1.875,00	1.500,00	1.312,50	787,50	750,00	712,50	675,00	637,50	600,00	562,50
8	13	0,33	1.950,00	1.791,56	1.462,50	1.218,75	975,00	853,13	511,88	487,50	463,13	438,75	414,38	390,00	365,63

**ESTUDIO DE PRECIOS DE LA TIERRA DEL AREA RURAL DEL CANTON COTACACHI
SECTOR HOMOGENEO 7.7**

SITIOS: Areas protegidas Cotacachi Cayapas															
CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMEDIO	COEFICIENTE DE CORRECCION	RANGO DE SUPERFICIES												
			0 - 0,05 4	0,05 - 0,1 3,5	0,1 - 0,15 3	0,15 - 0,2 2,5	0,2 - 0,25 2	0,25 - 0,5 1,75	0,5 - 1 1,2	1 - 5 Ha 1,15	5 - 10 Ha 1,1	10 - 20 Ha 1,05	20 - 50 Ha 1	50 - 100 Ha 0,95	mas 100 Ha 0,9
1	95	3,96	7.916,67	6.927,08	5.937,50	4.947,92	3.958,33	3.463,54	2.375,00	2.276,04	2.177,08	2.078,13	1.979,17	1.880,21	1.781,25
2	80	3,33	6.666,67	5.833,33	5.000,00	4.166,67	3.333,33	2.916,67	2.000,00	1.916,67	1.833,33	1.750,00	1.666,67	1.583,33	1.500,00
3	76	3,17	6.333,33	5.541,67	4.750,00	3.958,33	3.166,67	2.770,83	1.900,00	1.820,83	1.741,67	1.662,50	1.583,33	1.504,17	1.425,00
4	62	2,58	5.166,67	4.520,83	3.875,00	3.229,17	2.583,33	2.260,42	1.550,00	1.485,42	1.420,83	1.356,25	1.291,67	1.227,08	1.162,50
5	54	2,25	4.500,00	3.937,50	3.375,00	2.812,50	2.250,00	1.968,75	1.350,00	1.293,75	1.237,50	1.181,25	1.125,00	1.068,75	1.012,50
6	40	1,67	3.333,33	2.916,67	2.500,00	2.083,33	1.666,67	1.458,33	1.000,00	958,33	916,67	875,00	833,33	791,67	750,00
7	24	1,00	2.000,00	1.750,00	1.500,00	1.250,00	1.000,00	875,00	600,00	575,00	550,00	525,00	500,00	475,00	450,00
8	13	0,54	1.083,33	947,92	812,50	677,08	541,67	473,96	325,00	311,46	297,92	284,38	270,83	257,29	243,75

FACTORES DE AFECTACION

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

- a) Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- b) Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- c) Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- d) Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- e) Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de

- mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- f) Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

Los factores de 2.26 A 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- TOPOGRÁFICOS **1.00 A 0.96**

PLANA
 PENDIENTE LEVE
 PENDIENTE MEDIA
 PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO **1.00 A 0.96**

PERMANENTE
 PARCIAL
 OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN
 SEGUNDO ORDEN
 TERCER ORDEN
 HERRADURA
 FLUVIAL
 LÍNEA FÉRREA
 NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS **1.00 A 0.70**

DESLAVES
 HUNDIMIENTOS
 VOLCÁNICO
 CONTAMINACIÓN
 HELADAS
 INUNDACIONES
 VIENTOS
 NINGUNA

5.2- EROSIÓN **0.985 A 0.96**

LEVE
 MODERADA

SEVERA

5.3.- DRENAJE

1.00 A 0.96

EXCESIVO
 MODERADO
 MAL DRENADO
 BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS

1.00 A 0.942

5 INDICADORES
 4 INDICADORES
 3 INDICADORES
 2 INDICADORES
 1 INDICADOR
 0 INDICADORES

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

$$VI = \text{VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO}$$

S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO
FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

2. Valor de edificaciones

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

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

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 1 X1000 (uno por mil).

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

- a) Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- b) A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- c) Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- d) El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, **se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera.** Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

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

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primero de enero de 2024, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad a lo establecido en el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - Quedan derogadas de manera expresa 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 2022 - 2023 en el cantón Santa Ana de Cotacachi, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1862, de fecha 11 de enero de 2022 y la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2022 - 2023 en el cantón Santa Ana de Cotacachi, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1862, de fecha 11 de enero de 2022 y cualquier otra norma de igual o inferior jerarquía en lo que resulte contradictoria o se oponga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

Las disposiciones de esta Ordenanza entrarán en vigencia desde el 01 de enero de 2024, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del Concejo Municipal, página Web institucional y en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, a los 27 días del mes de diciembre del 2023.



Msc. Jomar Cevallos Moreno

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SANTA ANA DE COTACACHI**

Lo Certifico;



Ab. Nancy Pijuango Sánchez

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

En mi calidad de Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, Certifico que la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2024 – 2025”**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal de fecha 22 de diciembre del 2023 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 27 de diciembre del 2023.

Lo Certifico;



Ab. Nancy Pijuango Sánchez

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

NOTIFICACIÓN.- Cotacachi, 28 de diciembre de 2023, en mi calidad de Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi y en aplicación al artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, notifiqué al señor Magister Jomar Cevallos Moreno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, con el original y copias respectivas de la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2024 – 2025”**, que fue aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana de Cotacachi, en primer debate el 22 de diciembre del 2023 y en segundo debate el 27 de diciembre de 2023.



Ab. Nancy Pijuango Sánchez

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI.- Cotacachi, 28 de diciembre del 2023.- En cumplimiento con lo que prescribe los artículos 322 y 324 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 República, en mi calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi **SANCIONO** la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2024 – 2025”**.



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

CERTIFICACIÓN:

En mi calidad de Secretaria del Concejo Municipal el 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, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2024 – 2025”** en la ciudad de Cotacachi, a los 28 días del mes de diciembre del 2023.



Ab. Nancy Pijuango Sánchez
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

**ORDENANZA QUE NORMA LA REMISIÓN DE INTERESES, MULTAS Y
RECARGOS DERIVADOS DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y NO
TRIBUTARIAS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, consciente de la situación económica que atraviesan sus contribuyentes, que impide el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y no tributarias en la temporalidad que determina la ley, y a consecuencia de la crisis económica que se vive en el Ecuador, nuestra ciudad no es la excepción; verbigracia, las manifestaciones que se dieron en el país a partir del 2 al 13 de octubre de 2019, tras el anuncio de ciertas medidas económicas por parte del gobierno del expresidente de la república, licenciado Lenin Moreno Garcés, lo que originó que nuestro cantón, se vea afectado como consecuencia del feriado nacional, principalmente en el sector turístico, del que dependen miles de familias salinenses.

A esta recesión se suma la pandemia, originando la suspensión de actividades a partir el 16 de marzo de 2020, con la emisión del Decreto Ejecutivo No. 1017, a través del cual, el señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador, en ese entonces Guillermo Lasso, declaró el estado de excepción por 60 días en todo el territorio nacional. Esto con la finalidad específica de mantener una cuarentena comunitaria obligatoria, que contenga y prevenga el contagio de la enfermedad. En dicho Decreto se estableció la suspensión de la jornada laboral de trabajo, comprendida del 17 al 24 de marzo de 2020. Asimismo, se expidió un nuevo decreto ejecutivo, ampliando el estado de excepción por 30 días más, como se mencionó en el Decreto Ejecutivo No. 1052, de fecha 15 de mayo de 2020, y se expidió el Decreto Ejecutivo No. 1074, del 15 de junio de 2020 por calamidad pública, ante la presencia del COVID-19 en el Ecuador y por la emergencia económica sobreviniente a la emergencia sanitaria que atravesaba el país, a fin de poder, por un lado, continuar con el control de la enfermedad, a través de medidas excepcionales y necesarias para mitigar su masivo contagio; y, por otro lado, establecer mecanismos emergentes que permitan enfrentar la recesión económica, así como la crisis fiscal y generar las bases para iniciar un proceso de recuperación económica para el Estado ecuatoriano.

A pesar de que, el gobierno central instrumentó cuerpos normativos para llevar a cabo la reactivación económica en el país, en el cantón Salinas poco o nada se realizó para promover acciones en beneficio de sus contribuyentes, evidenciando una reducción progresiva en la recaudación de la cartera vencida desde 2019 hasta 2022, lo que empeoró más los ingresos de la administración tributaria municipal, ascendiendo su

cartera vencida a \$ 31.488.964 (treinta y un millones cuatrocientos ochenta y ocho mil novecientos sesenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América), con corte al 14 de mayo del 2023, entre lo que se incluyen los intereses, por los diversos títulos generados por la municipalidad.

Asimismo, se ha considerado a las protestas lideradas por la Confederación de Nacionalidades Indígenas de Ecuador, que se llevaron a cabo desde junio de 2022 y se prolongaron por más de dos semanas, donde se bloquearon rutas y afectaron el comercio en un país con una economía debilitada por la pandemia, además de registrar al menos 6 muertos y más de 500 heridos, entre manifestantes y agentes del orden.

Con estas consideraciones y antecedentes, el ejecutivo presentó al concejo municipal un proyecto de ordenanza que norme la remisión de intereses, multas y recargos derivados de obligaciones tributarias y no tributarias, permitiendo al sujeto pasivo estar al día en sus obligaciones con el gobierno municipal, aliviando la carga tributaria, mediante la remisión.

Con fecha 19 de diciembre de 2023, la Asamblea Nacional del Ecuador aprobó el Proyecto de Ley Orgánica de Urgencia Económica “Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo”, publicada en el Registro Oficial – Suplemento N° 461 del miércoles 20 de diciembre de 2023. Esta norma establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, pueden disponer la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de los tributos cuya administración y recaudación les corresponda, inclusive el impuesto al rodaje.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS

CONSIDERANDO:

Que, según lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 85 de la Constitución de la República del Ecuador, las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad.

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República, 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, planificación, transparencia y evaluación.

Que, el artículo 238 ibídem, dispone que 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 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 264 numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador, menciona que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, el artículo 300 de nuestra Constitución, establece que 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 301 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que “Sólo por iniciativa de la Función Ejecutiva y mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos. Sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley.”

Que, el artículo 425 ibídem, dispone que la jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el artículo 55 letra e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales se encuentran las de creación, modificación o supresión, mediante ordenanzas, de tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, el artículo 57 del COOTAD, establece que entre las atribuciones del Concejo Municipal le corresponde: (...) b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

Que, el artículo 60 ibídem, respecto de las atribuciones del alcalde o alcaldesa, la norma menciona que 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 225 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los ingresos tributarios comprenden los impuestos, las tasas, las contribuciones especiales de mejoras y de ordenamiento.

Que, el artículo 226 del COOTAD, clasifica los ingresos no tributarios en: Rentas patrimoniales, transferencias y aportes, venta de activos e ingresos varios.

Que, el artículo 340 ibídem, establece en su segundo inciso que: “La autoridad financiera podrá dar de baja a créditos incobrables, así como previo el ejercicio de la acción coactiva agotará, especialmente para grupos de atención prioritaria, instancias de negociación y mediación. En ambos casos deberá contar con la autorización previa del ejecutivo de los gobiernos autónomos descentralizados.”

Que, el artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece los siguientes impuestos para la financiación municipal: a) El impuesto sobre la propiedad urbana; b) El impuesto sobre la propiedad rural; c) El impuesto de alcabalas; d) El impuesto sobre los vehículos; e) El impuesto de matrículas y patentes; f) El impuesto a los espectáculos públicos; g) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos; h) El impuesto al juego; e, i) El impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales.

Que, el artículo 492 del COOTAD, dispone que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos.

Que, el artículo 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios: a) Aprobación de planos e inspección de construcciones; b) Rastro; c) Agua potable; d) Recolección de basura y aseo público; e) Control de alimentos; f) Habilitación y control de establecimientos comerciales e industriales; g) Servicios administrativos; h) Alcantarillado y canalización; e, i) Otros servicios de cualquier naturaleza.

Que, el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo, que trata sobre el “Principio de eficacia”, su texto legal dispone que las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.

Que, la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Orgánica de Urgencia Económica “Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo”, publicada en el Registro Oficial – Suplemento N° 461 del miércoles 20 de diciembre de 2023, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, así como sus empresas amparadas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, agencias, instituciones y entidades adscritas, podrán disponer la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de los tributos cuya administración y recaudación les corresponda, inclusive el impuesto al rodaje. Para el efecto, los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán emitir una ordenanza en un término máximo de 45 días. El pago deberá realizarse en un plazo máximo de 150 días contados a partir de la publicación de esta ley independientemente del tiempo de emisión de la ordenanza.”

Que, el artículo 3 del Código Tributario, refiere que “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.”

Que, el artículo 37 numeral 4 del Código Tributario, establece que la remisión es un modo de extinguir las obligaciones tributarias.

Que, el artículo 54 ibídem, dispone que las deudas tributarias sólo podrán condonarse o remitirse en virtud de ley, en la cuantía y con los requisitos que en la misma se determinen. Los intereses y multas que provengan de obligaciones tributarias podrán condonarse por resolución de la máxima autoridad tributaria correspondiente en la cuantía y cumplidos los requisitos que la ley establezca.

Que, el Art. 56.7 del Código Tributario, que trata de la “Procedencia de la transacción extraprocesal”, la norma menciona que las obligaciones tributarias y los actos administrativos emanados de las facultades de la administración tributaria, cuya impugnación en sede judicial no esté pendiente, serán susceptibles de transacción extraprocesal de acuerdo con los requisitos previstos en este párrafo. (...) En caso de que el contribuyente ofertare realizar el pago inmediato del cien por ciento del capital, podrá acordarse incluso la remisión total de intereses, la reducción de la tasa de interés la que no podrá ser inferior a la tasa pasiva referencial fijada por el Banco Central del Ecuador.

Que, el Código Civil en el artículo 1583, numeral 5, señala que la remisión es un modo de extinguir las obligaciones.

Que, el Art. 1668 ibídem, menciona que la remisión o condonación de una deuda no tiene valor, sino en cuanto el acreedor es hábil para disponer de la cosa que es objeto de ella.

Que, la Corte Constitucional del Ecuador, en sentencia N.º 024-16-SIN-CC de fecha 6 de abril de 2016, respecto del principio de irretroactividad en materia tributaria: “Como se puede observar, la doctrina establece ciertas circunstancias excepcionales en las que se puede considerar la retroactividad de la ley en materia tributaria, las cuales fundamentalmente están ligadas a establecer beneficios tributarios en favor de los contribuyentes. Es así que el Código Tributario en su artículo 3, que es concordante con lo dispuesto por la Constitución de la República en el artículo 301 (que será analizado más adelante), establece en su parte pertinente: “No se dictarán leyes tributarias con efecto retroactivo en perjuicio de los contribuyentes”; lo que permite evidenciar la posibilidad de aplicar el criterio de retroactividad de la ley en materia tributaria, siempre que esta no sea perjudicial para sus contribuyentes. En tal sentido, más adelante le corresponderá a este Organismo verificar dentro del presente análisis si la disposición transitoria impugnada contiene o no una disposición retroactiva, y en caso de verificarse aquella, establecer si la misma ha sido creada o no en beneficio de los contribuyentes, ya que solamente ese parámetro revestiría de constitucionalidad a la norma retroactiva.”

Que, a través del oficio No. GADMCS-DFIN-HTS-2023-0073-OF, de fecha 13 de junio de 2023, suscrito por el señor director financiero, indica al alcalde del cantón Salinas, que es necesario y fundamental que la administración pública dicte normas que promuevan, incentiven y beneficien a la ciudadanía, para que exista un oportuno cumplimiento de sus obligaciones, en el presente caso, enfocado en la condonación de intereses y costas procesales establecidas en ordenanzas municipales.

Que, mediante oficio No. 177-PSM-2023, de fecha 29 de junio de 2023, y el oficio 822-PSM-2023 de fecha 21 de diciembre de 2023, suscritos por el procurador síndico municipal, se emitió criterio favorable al proyecto de Ordenanza que norma la remisión de intereses, multas y recargos derivados de obligaciones tributarias y no tributarias, del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Salinas.

En ejercicio de la facultad legislativa que confiere la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE NORMA LA REMISIÓN DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DERIVADOS DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y NO TRIBUTARIAS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS.

Capítulo I

Objeto, ámbito y obligaciones

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto normar la remisión de intereses, multas y recargos derivados de obligaciones tributarias, no tributarias y servicios que los sujetos pasivos adeuden al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas, contenidas en títulos de crédito, órdenes de cobro, liquidaciones en base a catastros, registros o hechos impositivos preestablecidos, o cualquier otro acto de determinación o nacimiento de la obligación, según corresponda. Se entenderá también por recargos, las costas generadas en los procesos de ejecución coactiva.

Artículo 2.- Ámbito.- La presente ordenanza será aplicable a las obligaciones referidas en el artículo que antecede, dentro de la circunscripción territorial del cantón Salinas, de la provincia de Santa Elena.

Artículo 3.- Obligaciones tributarias.- Son obligaciones tributarias: los impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras, administradas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas; y, entidades adscritas, según corresponda.

Artículo 4.- Obligaciones no tributarias.- Son obligaciones no tributarias de las que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas sea acreedor, provenientes de las rentas patrimoniales, transferencias, aportes, venta de activos, ingresos varios y servicios administrados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas; y, entidades adscritas, según corresponda.

Capítulo II

De la remisión de intereses, multas y recargos

Artículo 5.- Remisión de intereses, multas y recargos.- Se remitirán el 100% de los intereses, multas y recargos derivados de las obligaciones tributarias y no tributarias,

administradas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas y entidades adscritas, vencidas a la fecha de entrada en vigencia de la presente ordenanza, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas en esta ordenanza.

Artículo 6.- Condiciones y plazos para la remisión.- Para beneficiarse del 100% de la remisión de intereses, multas, recargos y costas de recaudación de coactiva, el deudor deberá pagar la totalidad del capital adeudado, desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza hasta el sábado 18 de mayo de 2024.

Los plazos previstos en este artículo son establecidos en aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de Urgencia Económica, “Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo”.

La remisión dispuesta en el presente artículo no aplica en la venta de activos o legalización de terrenos y/o afines, multas por contravenciones de tránsito, ni para multas derivadas por sanciones ambientales y solares insalubres, ni de multas contractuales o sanciones pecuniarias administrativas. Tampoco se aplicará la remisión en tributos percibidos o retenidos.

Artículo 7.- Pagos previos y pagos parciales de la obligación.- En el caso de que el contribuyente hubiese realizado pagos previos a la entrada en vigencia de la presente ordenanza, se aplicarán las siguientes reglas:

- 1.- Cuando los pagos previos alcanzaren a cubrir la totalidad del saldo del capital de las obligaciones, quedarán remitidas; y,
- 2.- Cuando los pagos previos no alcanzaren a cubrir la totalidad del saldo del capital de las obligaciones, el contribuyente podrá cancelar la diferencia total con remisión, dentro del plazo establecido en esta ordenanza”.

En cualquiera de los casos señalados en los numerales 1 y 2 de este artículo, el contribuyente deberá comunicar del particular a la institución municipal a través del formato de solicitud a efectos de acogerse a la remisión de los intereses, multas y recargos que se hayan generado.

Si los pagos realizados por los contribuyentes exceden de la totalidad del capital de las obligaciones adeudadas, no se realizarán devoluciones por pago en exceso, pago indebido o remisión. Sin embargo, se podrá realizar devoluciones de valores pagados en exceso producto de evidentes errores de cálculo en la determinación tributaria.

Artículo 8.- Declaración de obligaciones durante el período de remisión.- Los contribuyentes que no hubieren declarado sus obligaciones tributarias, en los tributos que, la ley o la ordenanza respectiva, exija que la declaración la deben realizar los sujetos pasivos, podrán acogerse a la presente remisión, siempre que efectúen las

respectivas declaraciones, y cumplan con las condiciones previstas en la presente ordenanza.

Artículo 9.- Procesos pendientes en sede administrativa, judicial, constitucional o arbitral.- Los contribuyentes que mantengan procesos pendientes en sede administrativa, judicial, constitucional o arbitral o de la facultad de transigir, para efectos de beneficiarse de la remisión deberán, además presentar copias certificadas de los desistimientos de los recursos o acciones administrativas, judiciales, constitucionales o arbitrales nacionales y/o internacionales. De lo contrario, al momento de la emisión de la resolución, sentencia o acuerdo según corresponda, los pagos que se hubiesen efectuado serán imputados, conforme lo establece el artículo 47 del Código Tributario.

Los contribuyentes que se acojan a la remisión no podrán iniciar acciones o recursos, ordinarios o extraordinarios, en sede administrativa, judicial, constitucional, o en arbitrajes nacionales o extranjeros, en contra de los actos o decisiones relacionados con las obligaciones tributarias abordadas en la presente ordenanza. El incumplimiento de esta disposición dejará sin efecto la remisión concedida. Además, ningún valor pagado será susceptible de devolución.

Artículo 10.- Remisión en procedimiento de ejecución coactiva.- Los contribuyentes que decidan acogerse a la remisión y se encuentren dentro de un proceso coactivo, deberán presentar formalmente y por escrito su intención de acogerse a dicha remisión al ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas.

Una vez receptado el escrito, los contribuyentes deberán pagar la totalidad del capital adeudado dentro de los plazos establecidos en el artículo 6 de la presente ordenanza.

La presentación del escrito por la o el contribuyente, suspende los plazos de la ejecución coactiva, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de esta ordenanza.

Si luego de vencidos los referidos plazos de remisión, sin que el contribuyente haya cumplido con las condiciones para beneficiarse de la remisión, el funcionario ejecutor reanudará inmediatamente las acciones de cobro.

En ningún caso, los plazos de suspensión del ejercicio de la acción coactiva por efectos de la solicitud de remisión podrán imputarse a los plazos de prescripción.

Una vez que la administración ha verificado el pago de la totalidad del capital adeudado, se extinguirá la obligación y se dispondrá el archivo del procedimiento coactivo correspondiente, previo al levantamiento de las medidas cautelares dispuestas por el funcionario ejecutor.

Artículo. 11.- Efectos Jurídicos del pago en Aplicación de la Remisión.- El pago realizado por los contribuyentes en aplicación de la remisión prevista en esta ordenanza extingue las obligaciones adeudadas. Los contribuyentes que se hubieran beneficiado de dicha remisión, deberán renunciar expresamente a solicitar la devolución por pago indebido o pago en exceso, así como a iniciar cualquier tipo de acciones o recursos en procesos administrativos, judiciales o arbitrales nacionales o extranjeros.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Las entidades adscritas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas y las empresas públicas de las cuales el Gobierno Municipal de Salinas tenga participación, podrán acogerse a lo que dicta la presente ordenanza; en este último caso, el directorio de dichas empresas deberá emitir los actos correspondientes.

Segunda.- No aplicará la remisión establecida en esta ordenanza para las obligaciones tributarias, no tributarias y servicios administrados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salinas y entidades adscritas, para obligaciones cuya exigibilidad se produzca con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

Tercera.- En todo lo no establecido en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador; Código Tributario; Código Orgánico Administrativo; Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Urgencia Económica “Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo y demás normativa aplicable”.

Cuarta.- La Dirección Financiera en coordinación con la Dirección de Sistemas de esta municipalidad, y las áreas administrativas correspondientes adscritas, se encargarán de la aplicación, ejecución e implementación de la presente ordenanza, para lo cual implementarán lo dispuesto en función de los plazos establecidos.

Quinta La Dirección de Comunicación Social, se encargará de la promoción y difusión a través de los diferentes medios de comunicación colectiva, redes sociales, organización de talleres, o cualquier otra forma de socialización, del contenido y beneficios que la presente ordenanza brinda a los ciudadanos.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en el dominio web institucional y en la gaceta

oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas, como medios de difusión institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Salinas, a los 28 días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
DENNIS XAVIER
CORDOVA SECAIRA

Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira
ALCALDE DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
ENZO OLIMPO NAVIA
CEDENO

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE NORMA LA REMISIÓN DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DERIVADOS DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y NO TRIBUTARIAS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS**, fue discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal del cantón Salinas, en dos debates, el primero efectuado en sesión ordinaria del 21 de julio de 2023, y el segundo mediante sesión ordinaria del 28 de diciembre de 2023.- Salinas, 28 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
ENZO OLIMPO NAVIA
CEDENO

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDÍA MUNICIPAL: Salinas, a los 29 días del mes de diciembre del dos mil veintitrés, de conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONÓ** la presente **ORDENANZA QUE NORMA LA REMISIÓN DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DERIVADOS DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y NO TRIBUTARIAS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS**. Ejecútese y publíquese en la forma prevista en la ley.



Firmado electrónicamente por:
DENNIS XAVIER
CORDOVA SECAIRA

Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira
ALCALDE DEL CANTÓN

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE NORMA LA REMISIÓN DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DERIVADOS DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y NO TRIBUTARIAS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS**, fue sancionada

por el Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira, Alcalde del cantón Salinas, el 29 de diciembre de 2023.- Salinas, 29 de diciembre de 2023.



firmado electrónicamente por:
ENZO OLIMPO NAVIA
CEDEÑO

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

NGA/FA

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

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

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