

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



Págs.

GOBIERNO AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

010-2021 Cantón Santa Ana de Cotacachi: 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	2
011-2021 Cantón Santa Ana de Cotacachi: 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	24



GADMSAC-ORDENANZA-010-2021

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2022 -2023**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Al ser el GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi el sujeto activo del impuesto predial rural, tiene la obligatoriedad de recaudar él mismo, ya que constituyen una fuente de ingresos municipales, para lo cual la Jefatura de Avalúos y Catastros consideró la metodología aplicada para la determinación del valor de las propiedades, tabla de valoración predial y todos los elementos técnicos que se aplicarán en la determinación del valor de la propiedad en el bienio 2022 – 2023.

Existe la obligatoriedad que todos los municipios deberán realizar cada bienio la actualización general de los catastros y la valoración de la propiedad rural.

Con la actualización de los avalúos de los predios rurales, que regirán para el bienio 2022-2023, se busca asegurar la igualdad, equidad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos.

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

- Que**, la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) en su Artículo 1 determina: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;
- Que**, el artículo 84 en 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”*;
- Que**, la Constitución en su artículo 225 de manifiesta: *“El sector público comprende: [...] 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado”*;
- Que**, el artículo 227 de la Constitución prescribe: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*;
- Que**, la Constitución en su artículo 238 expresa: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”*;
- Que**, el artículo 240 de la Constitución señala: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. [...] Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*;
- Que**, la Constitución en su artículo 264 manifiesta: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...] 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;

- Que**, el artículo 270 de la Constitución prescribe: “Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad”;
- Que**, la Constitución en su artículo 300 prescribe: “El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. [...]”;
- Que**, el artículo 321 de la Constitución determina: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”;
- Que**, la Constitución en su artículo 375 determina: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: [...] 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda”;
- Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) en su artículo 5 prescribe: “Autonomía.- La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes”;
- Que**, el artículo 53 del COOTAD expresa: “Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;
- Que**, el COOTAD en su artículo 55 establece: “**Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...] i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;
- Que**, el artículo 57 del COOTAD señala: “**Atribuciones del concejo municipal.-** Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”;
- Que**, el COOTAD en su artículo 60 manifiesta: “**Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa: (...)** d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno”;
- Que**, el artículo 139 del COOTAD prescribe: “La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial”;
- Que**, el COOTAD en su artículo 172 prescribe: “**Ingresos propios de la gestión.** Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación

estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos”;

Que, el artículo 185 del COOTAD señala: *“Los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley”;*

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

Que, el artículo 489 del COOTAD establece: **“Fuentes de la obligación tributaria.-** Son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana: [...] c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley”;

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

Que, el artículo 492 del COOTAD manifiesta: **“Reglamentación.-** Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos”;

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

Que, el artículo 495 del COOTAD manifiesta: *“El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georeferenciado, en base a los dispuesto en este artículo”;*

Que, el COOTAD en su artículo 496 determina: **“Actualización del avalúo y de los catastros.-** Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bien”;

- Que**, el artículo 497 del COOTAD determina: *“Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”;*
- Que**, el COOTAD en su artículo 514 prescribe: *“Sujeto Activo.- Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural”;*
- Que**, el artículo 515 del COOTAD expresa: *“Sujeto pasivo.- Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones”;*
- Que**, el COOTAD en su artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala: *“Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas”;*
- Que**, el artículo 517 Del COOTAD determina: *“Banda impositiva.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano”;*
- Que**, el COOTAD en su artículo 518 establece: *“Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente”;*
- Que**, el artículo 526.1 el COOTAD prescribe: **“Obligación de actualización.** *Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro. Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción. El plazo para la notificación y entrega del certificado de actualización del avalúo catastral no podrá ser mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no emita dicho certificado dentro del plazo señalado, el registrador de la propiedad procederá a la inscripción de la escritura y notificará dentro de los tres días siguientes a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contraloría General del Estado para que, en el ámbito de sus competencias, establezcan las sanciones pertinentes. Los registradores de la propiedad deberán remitir la información necesaria para la actualización de los catastros a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georeferenciado, sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior”;*

- Que**, el COOTAD en su artículo el Art. 561 establece: *“Plusvalía por obras de infraestructura.-Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;*
- Que**, en la Disposición General Décimo Sexta del COOTAD expresa: *“Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio web de cada institución”;*
- Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece: *“Art. 100.- Catastro Nacional Integrado Georeferenciado. Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial”;*
- Que**, el Código Tributario en su artículo 1 señala: *“Ámbito de aplicación. Los preceptos de este Código regulan las relaciones jurídicas provenientes de los tributos, entre los sujetos activos y los contribuyentes o responsables de aquellos. Se aplicarán a todos los tributos: nacionales, provinciales, municipales o locales o de otros entes acreedores de los mismos, así como a las situaciones que se deriven o se relacionen con ellos. Para estos efectos, entiéndase por tributos los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales o de mejora”;*
- Que**, el artículo 3 del Código Tributario determina: *“Poder tributario. Sólo por acto legislativo de órgano competente se podrán establecer, modificar o extinguir tributos. No se dictarán leyes tributarias con efecto retroactivo en perjuicio de los contribuyentes. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”;*
- Que**, el Código Tributario en su artículo 5 establece: *“Principios tributarios.- El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad”;*
- Que**, el artículo 11 del Código Tributario manifiesta: *“Vigencia de la ley.- Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán en todo el territorio nacional, en sus aguas y espacio aéreo jurisdiccional o en una parte de ellos, desde el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial, salvo que establezcan fechas especiales de vigencia posteriores a esa publicación. Sin embargo, las normas que se refieran a tributos cuya determinación o liquidación deban realizarse por períodos anuales, como acto meramente declarativo, se aplicarán desde el primer día del siguiente año calendario, y, desde el primer día del mes siguiente, cuando se trate de períodos menores”;*
- Que**, el Código Tributario en su Art. 65 prescribe: *“Administración tributaria seccional.- En el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine”;*
- Que**, con fecha 24 de noviembre de 2021, mediante Informe Técnico, emitido por la Ing. Ana Gabriela Saltos, Directora Administrativa y Desarrollo Tecnológico e Ing. Bayardo Guerrero Sub Director de tecnología y Sistemas, indican: *“El Municipio de Cotacachi cuenta actualmente con el Sistema Informático Cabildo Web, que integra a diferentes módulos como son: Agua Potable; Avalúos y Catastros; Obras Públicas; Tesorería; Planificación; y, Rentas [...] el módulo de Avalúos y Catastros permite ingresar la parametrización necesaria, para poder realizar las valoraciones prediales tanto para los predios rurales como urbanos, y esto permite realizar las emisiones de impuestos correspondientes al catastro ciudadano [...]”;*
- Que**, con fecha 25 de noviembre de 2021, mediante Informe Técnico Nro. GADMSAC-DPT-JAC-2021-376-I, emitido por el Msc. Marcos Báez Proaño, Jefe de Avalúos y Catastros indica: *“[...] con los sustentos y justificativos antes detallados, me permito remitir con informe favorable los borradores de: “PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS*

CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2022-2023” y “PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN COTACACHI”, mismo que fue ratificado mediante Informe Técnico No. GADMSAC-DPT-JAC-2021-390-I de 9 de diciembre de 2021; y,

Que, la Ing. Sandra Vaca Echeverría en calidad de Directora de Planificación y Desarrollo Territorial, con fecha 8 de diciembre de 2021, emite el Informe al proyecto de “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2022-2023”, en el que señala en su parte pertinente que: *“El proyecto de ordenanza contiene una estructura, lineamientos y parámetros metodológicos de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente, permitiendo regular el catastro rural del cantón Cotacachi, como el impuesto predial rural y su recaudación para el bienio 2022-2023. La banda impositiva propuesta permite cumplir con los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad, en virtud de la situación económica y social actual de las familias Cotacacheñas afectadas por la pandemia y por la política Nacional específicamente con la subida de combustibles que ha incidido en la economía familiar. En atención a las consideraciones expuestas emito la viabilidad técnica a la presente Ordenanza”*

Que, con fecha 9 de diciembre de 2021, mediante Informe Financiero Nro. 15-2021, emitido por el Msc. Carlos Andrés Córdova Mármol, Director Financiero y de Inversiones emitió criterio de viabilidad, mismo que se limita exclusivamente a la información contenida en el expediente remitido de acuerdo a las funciones y atribuciones de la Dirección Financiera y de Inversiones y en los capítulos IV, V, VI y VII del proyecto de Ordenanza;

Que, con fecha 13 de diciembre de 2021, el Ab. Santiago Tito Sánchez, Procurador Síndico del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, emite el Informe Jurídico Nro. GADMSAC-PSM- No. 080-2021, en el cual en su parte pertinente señala: *“Por las consideraciones expuestas y en virtud del Proyecto de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales en el Cantón Cotacachi para el Bienio 2022-2023 reúne los presupuestos establecidos en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, me permito emitir criterio jurídico favorable para su aprobación, sin perjuicio de la facultad de sancionar u observar el proyecto de Ordenanza, atribución otorgada a su autoridad por mandato del cuarto inciso del artículo referido anteriormente.”*

Por las consideraciones expuestas, 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, literal a); y, 322 del Código Orgánico de Organización, Territorial Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, expide la:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2022 -2023

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO Y PRINCIPIOS

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

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

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

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

CAPÍTULO II DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN

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

Art. 11.- Del avalúo de los predios: Para establecer el valor de la propiedad se considerará los siguientes elementos:

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

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

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

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

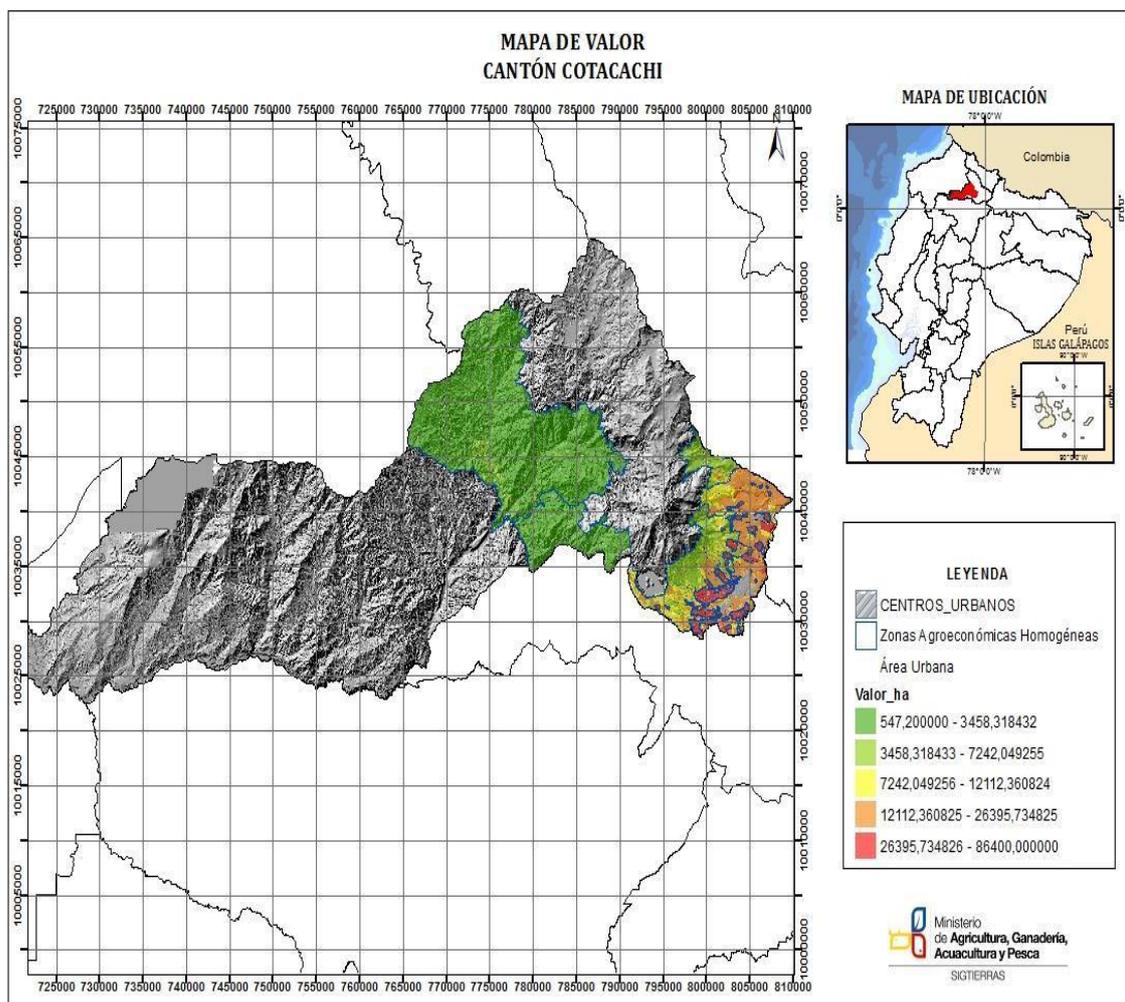
Donde:

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

$S_{1...n}$ = Superficie del sub predio intersectada con las ZAH, expresada en hectáreas

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

MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



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

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

b) El valor de la edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

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

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

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

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

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

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

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

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

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

Donde:

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

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

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

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

f_t = Factor total

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

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

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

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

FACTORES DE VALORACIÓN

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

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

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

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

Factor de aplicación para sub predios según el riego

DISPONIBILIDAD DE RIEGO – FR	
DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,2
OCASIONAL	1,1
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factor de aplicación para sub predios según la pendiente:

PENDIENTE – FP				
CLAS_PEND	PORC_PEND	CLAS_P_TXT	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	A	PLANA	1
2	5 - 10	B	SUAVE	1
3	10 - 20	C	MEDIA	0,95
4	20 - 35	D	FUERTE	0,9

5	35 - 45	E	MUY FUERTE	0,85
6	45 - 70	F	ESCARPADA	0,8
7	> 70	G	ABRUPTA	0,75

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

A = Área de Intersección

$fp_{1\ n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factor de aplicación para sub predios según la edad:

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

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

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

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Dónde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A= Área de Intersección

f_p = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factor de aplicación para predios según la titularidad

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

Factor de aplicación para predios según la diversificación

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

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

COSTO INDIRECTO (CI)		
CÓDIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL - BÁSICO	0,10
2	ECONÓMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

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

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-

1	Hormigón	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque – caña revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Caña	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plástico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

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

CÓDIGO	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BÁSICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONÓMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

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

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

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

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

Vt = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

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

TABLA DE FACTORES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN

VIDA ÚTIL (AÑOS)				
CÓDIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MÁXIMO	MÍNIMO	
1	HORMIGÓN ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCIÓN 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCION 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

CÓDIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975

9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

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

VALORES EN US\$ POR m ² DE MEJORAS											
MATERIAL	HORMIGÓN	LADRILLO O BLOQUE	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOBE O TAPIA	BAHAREQUE CAÑA REVESTIDA	CAÑA	ALUMINIO Y VIDRIO	PLÁSTICO O LONA	OTRO
MEJORAS											
ESTABLO GANADO MAYOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
ESTABLO GANADO MENOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
SALA DE ORDEÑO	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
GALPÓN AVÍCOLA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
PISCINAS PISCÍCOLAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,08	-
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVERNADEROS	-	-	-	38,33	54,89	-	-	-	54,89	38,33	-
TENDALES	29,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PLANTA DE POSCOSECHA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-

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

ACTUALIZACIÓN DE COSTOS A NIVEL CANTONAL

COSTO DE MATERIALES

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
101	Agua	m3	\$2,00
103	Cemento	Kg	\$0,14
104	Ripio Minado	m3	\$13,33
105	Polvo de piedra	m3	\$16,08
111	Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm2	Kg	\$0,99
125	Piedra Molón	m3	\$5,50
132	Clavos	Kg	\$2,00
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$4,50
149	Columna de caña guadua	M	\$1,50
152	Pared de madera rustica	m2	\$8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$100,00
155	Zinc	m2	\$2,45

156	Galvalumen	m2	\$13,40
157	Steel Panel	m2	\$4,83
158	Adobe común	U	\$0,60
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$9,00
161	Arena Fina	m3	\$11,67
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$0,40
165	Eternit	m2	\$7,94
166	Ardex	m2	\$3,64
167	Duratecho	m2	\$6,65
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$5,00
172	Plástico Reforzado	m2	\$3,20
173	Policarbonato	m2	\$10,00
176	Bahareque	m2	\$4,00
177	Latilla de caña	m2	\$2,20
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$1,00
209	Alfajía	m	\$1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$0,49
215	Tira eucalipto	U	\$0,60
216	Tirafondo	U	\$0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$0,38
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$41,50
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$4,94

MANO DE OBRA

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

EQUIPO Y MAQUINARIA

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

CAPÍTULO IV

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

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

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

Art. 14.- Tributación de predios en copropiedad: Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Director de la Dirección Financiera e Inversiones. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

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

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

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

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

- a) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15% (cero punto quince por mil) del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley de Defensa Contra Incendios.
- b) Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPÍTULO VI EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 18.- Predios y bienes exentos: Están exentas del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

- a) Los predios cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en la Constitución de República;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforestar con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedicaran a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural;
- g) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía popular y solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas previa presentación de la certificación acreditada por la autoridad competente, y;
- h) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley.

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

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 1. En los préstamos de Banco Nacional de Fomento o quien haga su vez, sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el numeral 2 motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieron a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

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

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

CAPÍTULO VII EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 21.- Exoneraciones especiales: Se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación, en aplicación del Art. 72, literal d) de la ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del Cantón Cotacachi.
- b) Las exenciones previstas en la Ordenanza que Regula Exenciones y Rebajas Tributarias Para las Personas con Discapacidad y Adultas Mayores en el cantón Cotacachi; y,
- c) Las exoneraciones que se encuentren incorporadas por mandato de la Ley.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- Supletoriedad y preeminencia: En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo, Código Tributario; Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores, Ley Orgánica de Discapacidades de manera obligatoria y supletoria, respectivamente; la Ordenanza que Regula Exenciones y Rebajas Tributarias Para las Personas con Discapacidad y Adultas Mayores en el cantón Cotacachi, y demás normativa legal vigente.

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

TERCERA.- Cumplimiento: El cumplimiento de la presente Ordenanza es de responsabilidad de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros en coordinación con la Dirección Financiera y de Inversiones.

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

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

En torno a la Parroquia de García Moreno se procederá con la emisión de títulos de crédito de impuesto predial rural de acuerdo al catastro vigente.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Queda derogada la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales en el cantón Cotacachi para el Bienio 2020 -2021.

DISPOSICIONES FINALES:

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

SEGUNDA. - Vigencia: La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el uno de enero del año 2022, sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, a los 20 días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
AUKI KANAIMA
TITUANA MALES

Econ. Auki Tituaña Males

ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

Lo certifico.-

JOSE ORLANDO
LOPEZ SANTELLAN
Firmado digitalmente por JOSE ORLANDO LOPEZ SANTELLAN
Fecha: 2021.12.21 17:03:02 -05'00'

Ab. José Orlando López
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
GADM DE SANTA ANA DE COTACACHI

CERTIFICACIÓN:

En aplicación a lo previsto en el Art. 357 del COOTAD, en mi calidad de Secretario del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, **CERTIFICO** que la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2022 -2023**”, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 16 de diciembre del año 2021 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal llevada a cabo el 20 de diciembre del año 2021.

Lo certifico.-

JOSE ORLANDO
LOPEZ SANTELLAN

Firmado digitalmente por JOSE
ORLANDO LOPEZ SANTELLAN
Fecha: 2021.12.21 17:03:24 -05'00'

Ab. José Orlando López

SECRETARIO

CONCEJO MUNICIPAL GADM DE SANTA ANA DE COTACACHI

NOTIFICACIÓN:

En el cantón Cotacachi, a 20 de diciembre del año 2021, en mi calidad de Secretario del Concejo Municipal del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, en aplicación al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, notifiqué al señor Econ. Auki Tituaña Males, 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 PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2022 -2023**”, que fue aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi en primer debate el 16 de diciembre del año 2021 y en segundo debate el 20 de diciembre del año 2021.

Lo certifico.-

JOSE ORLANDO
LOPEZ SANTELLAN

Firmado digitalmente por JOSE
ORLANDO LOPEZ SANTELLAN
Fecha: 2021.12.21 17:03:36 -05'00'

Ab. José Orlando López

SECRETARIO

CONCEJO MUNICIPAL GADM DE SANTA ANA DE COTACACHI

SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI.- Cotacachi, a 20 de diciembre de 2021.- Tomando en consideración la aprobación efectuada por el Concejo Municipal del Gobierno autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi en primer debate desarrollado el 16 de diciembre de 2021 y en segundo debate efectuado el 20 de diciembre del año 2021; siguiendo los procesos legales pertinentes y en consideración a las disposiciones contenidas en la Constitución y demás leyes de la República, en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, 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 RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2022 -2023**”.



Firmado electrónicamente por:
AUKI KANAIMA
TITUANA MALES

Econ. Auki Tituaña Males

ALCALDE

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

CERTIFICACIÓN:

En aplicación a lo previsto en el Art. 357 del COOTAD, en mi calidad de secretario del Concejo Municipal del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, certifico que el Econ. Auki Tituaña Males, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, con fecha 20 de diciembre del año 2021 **SANCIONÓ** la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2022 -2023”**. Dado en la ciudad de Cotacachi, a 20 de diciembre del año 2021.

Lo certifico.-

JOSE ORLANDO
LOPEZ SANTELLAN

Firmado digitalmente por JOSE
ORLANDO LOPEZ SANTELLAN
Fecha: 2021.12.21 17:17:45 -05'00'

Ab. José Orlando López

SECRETARIO

CONCEJO MUNICIPAL GADM DE SANTA ANA DE COTACACHI



ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN COTACACHI.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Entre los principios constitucionales de la República del Ecuador, se garantiza el derecho al hábitat, a una vivienda adecuada y digna, el desarrollo sostenible y el buen vivir, donde la Administración Pública debe garantizar a las personas un derecho al disfrute pleno de la ciudad, en concordancia con la obligatoriedad de todos los niveles de gobierno que tienen como compromiso compartido la construcción de un desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales.

En base al modelo constitucional, se ha proyectado una visión reguladora de los catastros, con una concepción del suelo urbano como soporte del derecho a la vivienda y desarrollo de la ciudad; para lo cual, se incorpora las competencias a los gobiernos autónomos descentralizados como normativo. De acuerdo con lo expuesto, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que, " Los municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio ".

Con la actualización de los avalúos de los predios urbanos, que regirán para el bienio 2022-2023, se busca asegurar la igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos.

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

CONSIDERANDO:

- Que**, la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) en su Artículo 1 determina: *"El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico"*;
- Que**, el artículo 84 en 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"*;
- Que**, la Constitución en su artículo 225 de manifiesta: *"El sector público comprende: [...] 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*;
- Que**, el artículo 227 de la Constitución prescribe: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*;
- Que**, la Constitución en su artículo 238 expresa: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana"*;

- Que**, el artículo 240 de la Constitución señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. [...] Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;
- Que**, la Constitución en su artículo 264 manifiesta: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...] 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;
- Que**, el artículo 270 de la Constitución prescribe: “Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad”;
- Que**, la Constitución en su artículo 300 prescribe: “El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. [...]”;
- Que**, el artículo 321 de la Constitución determina: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”;
- Que**, la Constitución en su artículo 375 determina: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: [...] 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda”;
- Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) en su artículo 5 prescribe: “Autonomía.- La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes”;
- Que**, el artículo 53 del COOTAD expresa: “Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;
- Que**, el COOTAD en su artículo 55 establece: “**Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...] i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;
- Que**, el artículo 57 del COOTAD señala: “**Atribuciones del concejo municipal.-** Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”;
- Que**, el COOTAD en su artículo 60 manifiesta: “**Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa:** (...) d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno”;

- Que**, el artículo 139 del COOTAD prescribe: *“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial”;*
- Que**, el COOTAD en su artículo 172 prescribe: **“Ingresos propios de la gestión.** Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos”;
- Que**, el artículo 185 del COOTAD señala: *“Los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley”;*
- Que**, el COOTAD en su artículo 322 expresa: **“Decisiones legislativas.-** Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos”;
- Que**, el artículo 489 del COOTAD establece: **“Fuentes de la obligación tributaria.-** Son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana: [...] c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley”;
- Que**, el COOTAD en su artículo 491 señala: **“Clases de impuestos municipales.-** Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes: a) El impuesto sobre la propiedad urbana”;
- Que**, el artículo 492 del COOTAD manifiesta: **“Reglamentación.-** Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos”;
- Que**, el COOTAD en su artículo 494 prescribe: **“Actualización del catastro.-** Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;
- Que**, el artículo 495 del COOTAD manifiesta: *“El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con*

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

Que, el COOTAD en su artículo 496 determina: **“Actualización del avalúo y de los catastros.-** Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio”;

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

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

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

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

Que, el artículo 511 del COOTAD establece: **“Cobro de impuestos.-** Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente”;

Que, el COOTAD en su artículo 512 manifiesta: **“Pago del Impuesto.-** El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año. Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente. Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor

del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva”;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, con fecha 24 de noviembre de 2021, mediante Informe Técnico, emitido por la Ing. Ana Gabriela Saltos, Directora Administrativa y Desarrollo Tecnológico e Ing. Bayardo Guerrero Sub Director de tecnología y Sistemas, indican: "*El Municipio de Cotacachi cuenta actualmente con el Sistema Informático Cabildo Web, que integra a diferentes módulos como son: Agua Potable; Avalúos y Catastros; Obras Públicas; Tesorería; Planificación; y, Rentas [...] el módulo de Avalúos y Catastros permite ingresar la parametrización necesaria, para poder realizar las valoraciones prediales tanto para los predios rurales como urbanos, y esto permite realizar las emisiones de impuestos correspondientes al catastro ciudadano [...]*."

Que, con fecha 25 de noviembre de 2021, mediante Informe Técnico Nro. GADMSAC-DPT-JAC-2021-376-I, emitido por el Msc. Marcos Báez Proaño, Jefe de Avalúos y Catastros indica: "[...] con los sustentos y justificativos antes detallados, me permito remitir con informe favorable los borradores de: "PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN COTACACHI PARA EL BIENIO 2022-2023" y "PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN COTACACHI"; mismo que fue ratificado mediante informe técnico No. GADMSAC-DPT-JAC-2021-390-I de 9 de diciembre de 2021.

Que, con fecha 8 de diciembre del año 2021, la Ing. Sandra Vaca Echeverría, en calidad de Directora de Planificación y Desarrollo Territorial, emite el informe al proyecto de Ordenanza que Regula la Fonación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el Bienio 2022-2023 del Cantón Cotacachi, en el que en su parte pertinente señala: "**Conclusión:** *El proyecto de Ordenanza contiene una estructura, lineamientos y parámetros metodológicos de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente, permitiendo regular el catastro urbano del cantón Cotacachi, como el impuesto predial urbano y su recaudación para el bienio 2022-2023. La banda impositiva propuesta permite cumplir con los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad, en virtud de la situación económica y social actual de las familias Cotacacheñas afectadas por la Pandemia y por la política Nacional específicamente con la subida de combustibles que han incidido en la economía familiar. En atención a las consideraciones expuestas emito la viabilidad técnica y social a la presente Ordenanza.*"

Que, con fecha 9 de diciembre de 2021, mediante Informe Financiero Nro. 13-2021, emitido por el Msc. Carlos Andrés Córdova Mármol, Director Financiero y de Inversiones emitió criterio de viabilidad, mismo que se limita exclusivamente a la

información contenida en el expediente remitido de acuerdo a las funciones y atribuciones de la Dirección Financiera y de Inversiones y en los capítulos V, VI y VII del proyecto de Ordenanza;

Que, con fecha 13 de diciembre del año 2021, el señor Ab. Felipe Tito Sánchez, Procurador Síndico del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, emite el informe jurídico GADMSAC-PSM- No. 079-2021, mismo que en su parte pertinente señala: *“Por las consideraciones expuestas y en virtud de que el proyecto de “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 del Cantón Cotacachi” reúne los presupuestos establecidos en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización – COOTAD, me permito emitir criterio jurídico favorable para su aprobación, sin perjuicio de la facultad de sancionar u observar el proyecto de Ordenanza, atribución otorgada a su autoridad por mandato del cuarto inciso del artículo referido anteriormente.”*

Por las consideraciones expuestas, 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, literal a); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, expide la:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN COTACACHI

CAPÍTULO I DEL OBJETO, AMBITO Y PRINCIPIOS

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

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

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

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

CAPÍTULO II IMPUESTO PREDIAL URBANO Y DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III DEL CATASTRO, FORMACIÓN, PROPIEDAD Y JURISDICCIÓN.

Artículo 9.- Del Catastro: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

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

Artículo 11.- De predios en condominio: Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

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

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia

urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

CAPÍTULO IV DETERMINACIÓN DEL VALOR A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 13.- Valor de la Propiedad Urbana: Para efectos de esta Ordenanza, las tablas de valoración, mapas de valor del suelo y los elementos que determina el valor de las propiedades urbanas del bienio 2022-2023, se detallan a continuación:

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

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

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

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

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON COTACACHI PARROQUIA EL SAGRARIO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ	
01	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	87,80	100,00	100,00	100,00	100,00	98,64	16
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	12,20	0,00	0,00	0,00	1,36		
02	COBERTURA	100,00	98,49	100,00	100,00	83,34	92,59	94,00	95,29	83,53	94,14	17
	DEFICIT	0,00	1,51	0,00	0,00	16,66	7,41	6,00	4,71	16,47	5,86	
03	COBERTURA	98,54	93,04	97,83	97,91	66,43	73,83	79,13	81,57	44,87	81,46	23
	DEFICIT	1,46	6,96	2,17	2,09	33,57	26,17	20,87	18,43	55,13	18,54	
04	COBERTURA	91,20	75,83	86,83	87,50	36,67	39,67	44,75	74,17	7,00	60,40	24
	DEFICIT	8,80	24,17	13,17	12,50	63,33	60,33	55,25	25,83	93,00	39,60	
05	COBERTURA	57,65	44,32	59,93	52,27	27,31	8,53	12,80	34,40	0,00	33,02	15
	DEFICIT	42,35	55,68	40,07	47,73	72,69	91,47	87,20	65,60	100,00	66,98	
	PROMEDIO COBERT	89,48	82,34	88,92	87,54	60,31	62,92	66,14	77,09	47,08	73,53	95
	PROMEDIO DEFICI	10,52	17,66	11,08	12,46	39,69	37,08	33,86	22,91	52,92	26,47	

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON COTACACHI PARROQUIA SAN FRANCISCO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ	
01	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	90,30	100,00	100,00	100,00	96,50	98,53	8
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	9,70	0,00	0,00	0,00	3,50	1,47	
02	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	82,62	90,88	91,84	88,96	42,40	88,52	25
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	17,38	9,12	8,16	11,04	57,60	11,48	
03	COBERTURA	99,12	99,12	100,00	99,17	52,74	81,79	59,17	81,79	9,10	75,78	29
	DEFICIT	0,88	0,88	0,00	0,83	47,26	18,21	40,83	18,21	90,90	24,22	
04	COBERTURA	92,27	92,27	95,83	96,00	37,60	76,17	24,83	65,00	0,00	64,44	12
	DEFICIT	7,73	7,73	4,17	4,00	62,40	23,83	75,17	35,00	100,00	35,56	
05	COBERTURA	63,94	58,80	74,71	68,00	36,91	42,44	33,00	59,14	0,00	48,55	14
	DEFICIT	36,06	41,20	25,29	32,00	63,09	57,56	67,00	40,86	100,00	51,45	
	PROMEDIO COBERT	91,07	90,04	94,11	92,63	60,04	78,26	61,77	78,98	29,60	75,17	88
	PROMEDIO DEFICI	8,93	9,96	5,89	7,37	39,96	21,74	38,23	21,02	70,40	24,83	

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON COTACACHI PARROQUIA QUIROGA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ	
01	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	86,46	100,00	96,00	100,00	62,15	93,85	13
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	13,54	0,00	4,00	0,00	37,85	6,15	
02	COBERTURA	92,59	92,59	87,50	87,58	50,11	71,37	49,26	65,26	3,16	66,60	38
	DEFICIT	7,41	7,41	12,50	12,42	49,89	28,63	50,74	34,74	96,84	33,40	
03	COBERTURA	43,85	53,02	40,91	40,73	36,73	25,45	9,64	12,00	0,00	29,15	11
	DEFICIT	56,15	46,98	59,09	59,27	63,27	74,55	90,36	88,00	100,00	70,85	
	PROMEDIO COBERT	78,81	81,87	76,14	76,10	57,76	65,61	51,63	59,09	21,77	63,20	62
	PROMEDIO DEFICIT	21,19	18,13	23,86	23,90	42,24	34,39	48,37	40,91	78,23	36,80	

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

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS

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

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

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

**CANTON COTACACHI
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - SAN FRANCISCO**

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

**CANTON COTACACHI
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - QUIROGA**

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

**CANTON COTACACHI
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - IMANTAG**

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

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

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

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

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

**PARROQUIA GARCIA MORENO
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA**

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

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

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

PARROQUIA PLAZA GUTIERREZ
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

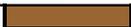
SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA E ALUMB. PUB	RED VIAL	TELEFONIA SATELITAL	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	41,20	58,40	41,20	47,20	100,00	56,00	37,00	54,43
DEFICIT	58,80	41,60	58,80	52,80	0,00	44,00	63,00	45,57
02 COBERTURA	37,60	37,60	37,60	30,40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

PARROQUIA VACAS GALINDO
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

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

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

EL SAGRARIO – VALOR DE TERRENOS URBANOS

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

SAN FRANCISCO – VALOR DE TERRENOS URBANOS

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

QUIROGA - VALOR DE TERRENOS URBANOS

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

IMANTAG - VALOR DE TERRENOS URBANOS

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

APUELA - VALOR DE TERRENOS URBANOS

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

CUELLAJE - VALOR DE TERRENOS URBANOS

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

GARCÍA MORENO - VALOR DE TERRENOS URBANOS

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

PEÑAHERRERA - VALOR DE TERRENOS URBANOS

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

PLAZA GUTIÉRREZ - VALOR DE TERRENOS URBANOS

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

VACAS GALINDO - VALOR DE TERRENOS URBANOS

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

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

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

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

INDICADORES	COEFICIENTE
3.1.-INFRAESTRUCTURA BASICA (Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica)	1.0 a 0.88
3.2.-VIAS (Adoquín, Hormigón Harmado, Asfalto, Piedra, Lastre, Tierra)	1.0 a 0.88
3.3.-INFRESTRUC. COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS (Aceras, Bordillos, Teléfonos, Recolección de Basura, Aseo Calles)	1.0 a 0.93

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

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

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

GOBIERNO AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI
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 Deteriorado	0,0000

5138 COLUMNAS Y PILASTRAS

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

5139 VIGAS Y CADENAS

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

5140 ENTREPISOS

Catalogo valor

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

5141 PAREDES

(13) - ADOBE	0,6710
(21) - BAHAREQUE	0,4719
(1) - BLOQUE	0,8140

(3) - CAÑA	0,3600
(-) - FIBRO CEMENTO	0,7010
(-) - HORMIGON ARMADO	0,9310
(10) - LADRILLO	0,7300
(22) - MADERA COMÚN	0,9500
(211) - MADERA FINA	1,6650
(12) - PIEDRA	0,7482
(19) - TAPIAL	0,6377

5142 CUBIERTAS ESTRUCTURA

(29) - CAÑA	0,1980
(1) - ESTEREO ESTRUCTURA	11,0490
(-) - HIERRO	1,0820
(15) - LOSA HORMIGON ARMAD	4,0112
(25) - MADERA COMÚN	0,5000
(23) - MADERA FINA	0,9550
(-) - NO TIENE	0, 0000
(19) - VIGAS METÁLICAS	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 COMÚN	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 COMÚN	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 CERÁMICA	1,2200
(-) - CAÑA	0,3790
(-) - CHAMPEADO	0,6300
(4) - GRAFIADO, CHAFADO, AFINES	1,1360
(17) - MADERA COMÚN	0,6590
(11) - MADERA FINA	3,7260
(-) - MARMETO	2,1100
(-) - MARMOL	2,9900
(-) - MARMOLÍN	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 COMÚN	0,4420
(1) - MADERA FINA/Cemento - Sin entrepisos	2,5010
(0) - NO TIENE	0,0000
(4) - TIERRA	0,1815

5148 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

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

5149 INSTALACIONES SANITARIAS

(4) CANALIZACIÓN AGUAS LLUVIAS	0,1530
(3) CANALIZACIÓN AGUAS SERVIDAS	0,1575
(5) CANALIZACIÓN COMBINADO	0,5490
(1) NO TIENE	0,0000
(2) POZO CIEGO	0,11090

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 27,1581692; y la constante P2 en el valor de: 26,2528969; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

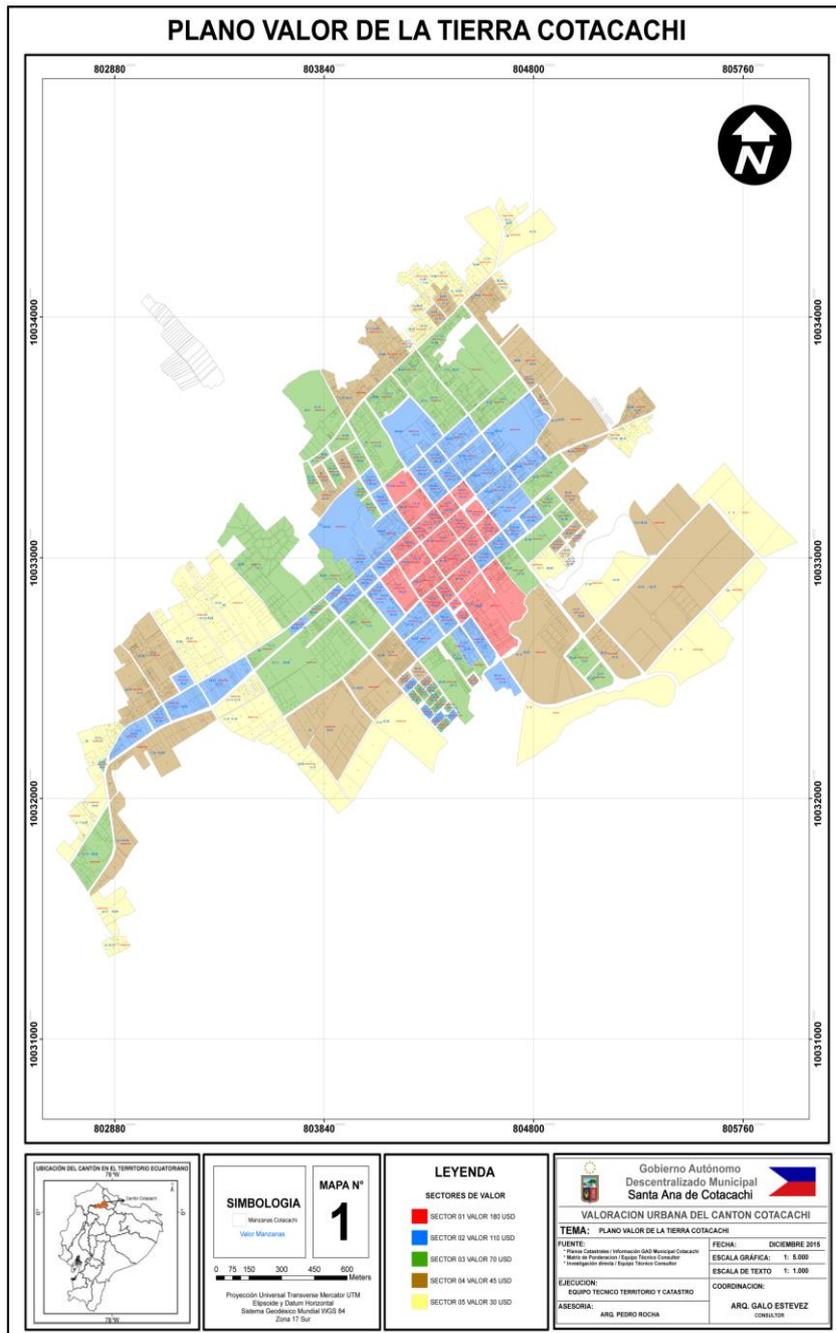
Factores de Depreciación de Edificación Urbano

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

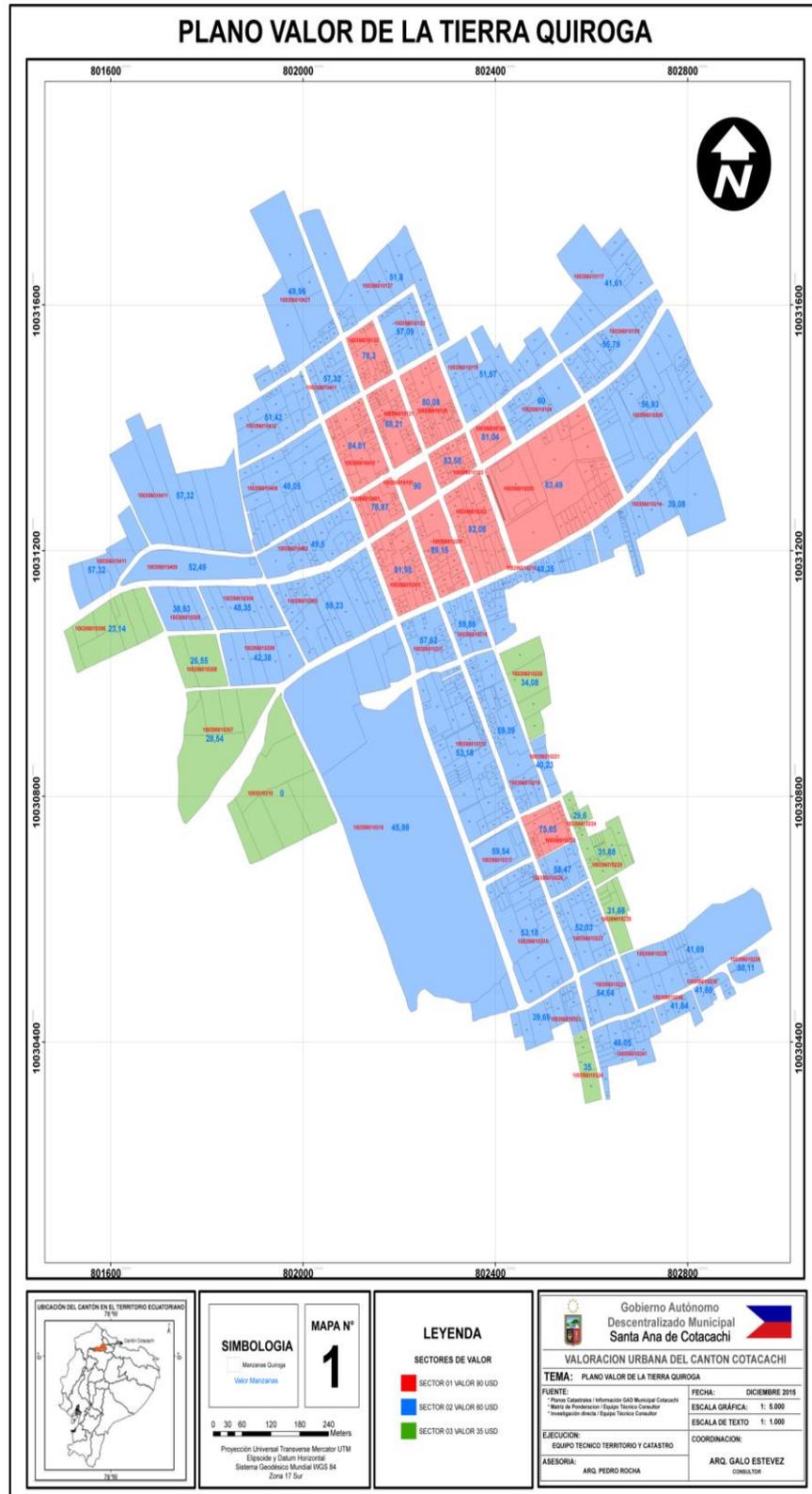
Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante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

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

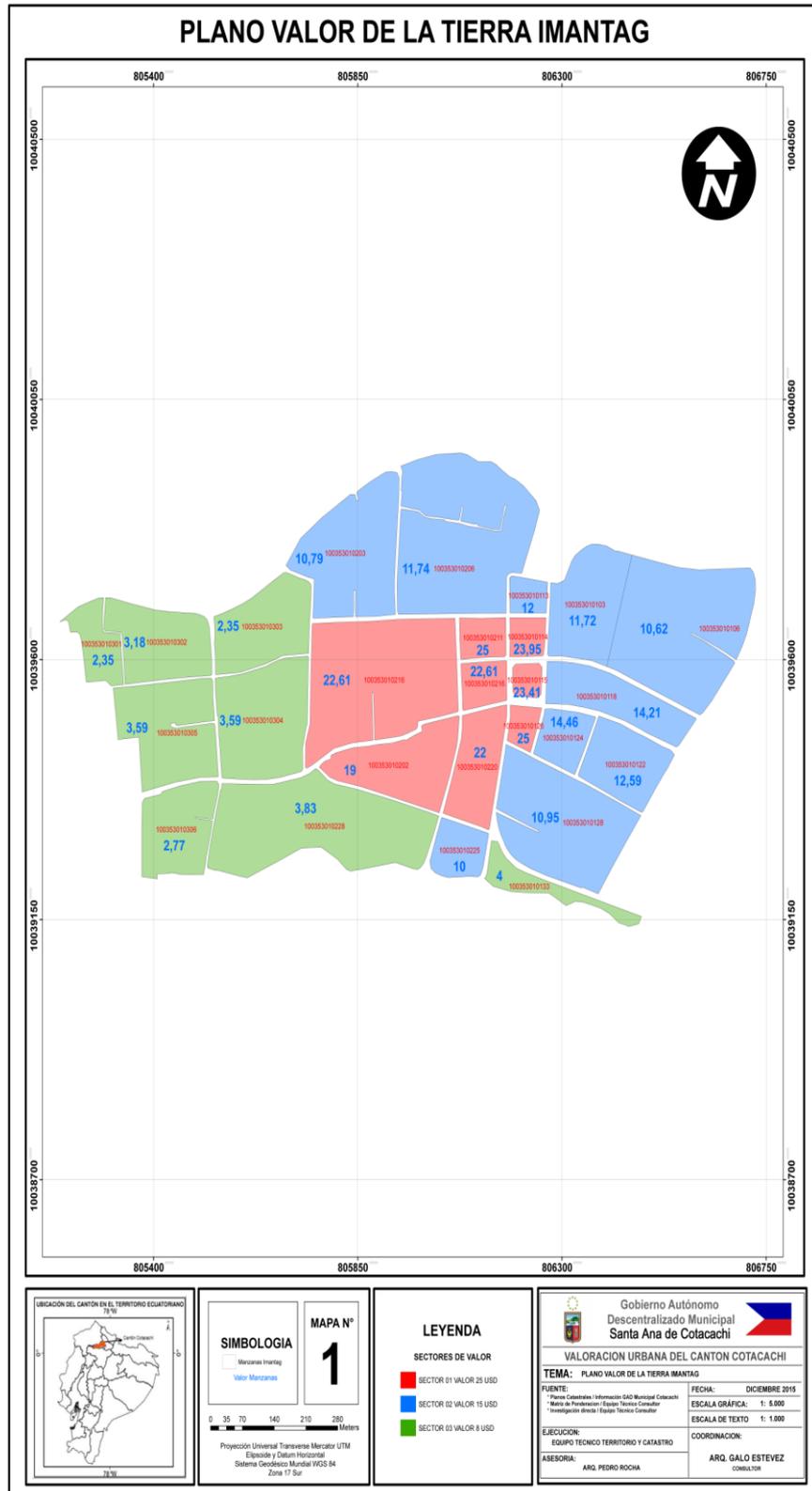
PLANOS DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA CABECERA CANTONAL COTACACHI



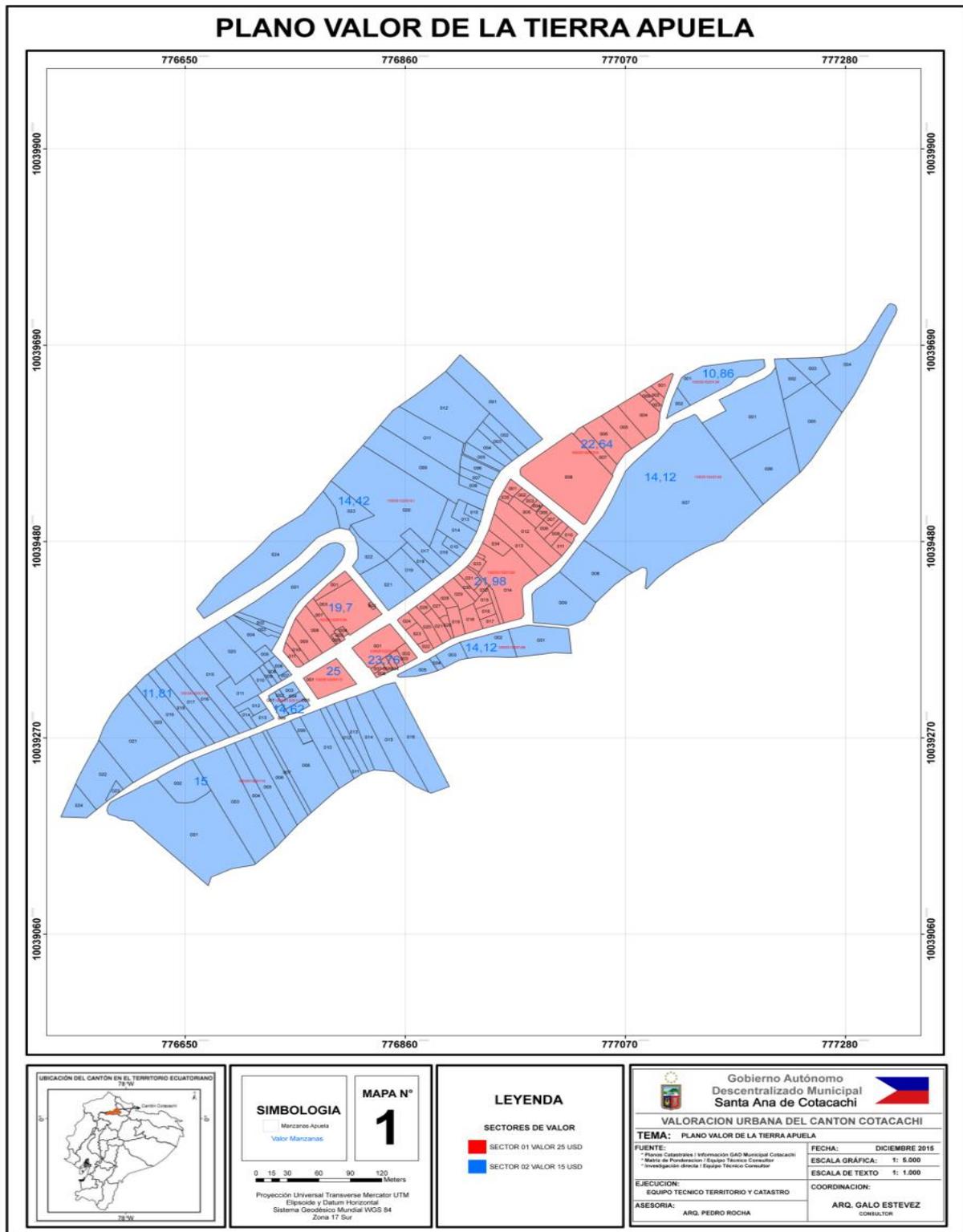
PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA- PARROQUIA QUIROGA



PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA- PARROQUIA IMANTAG

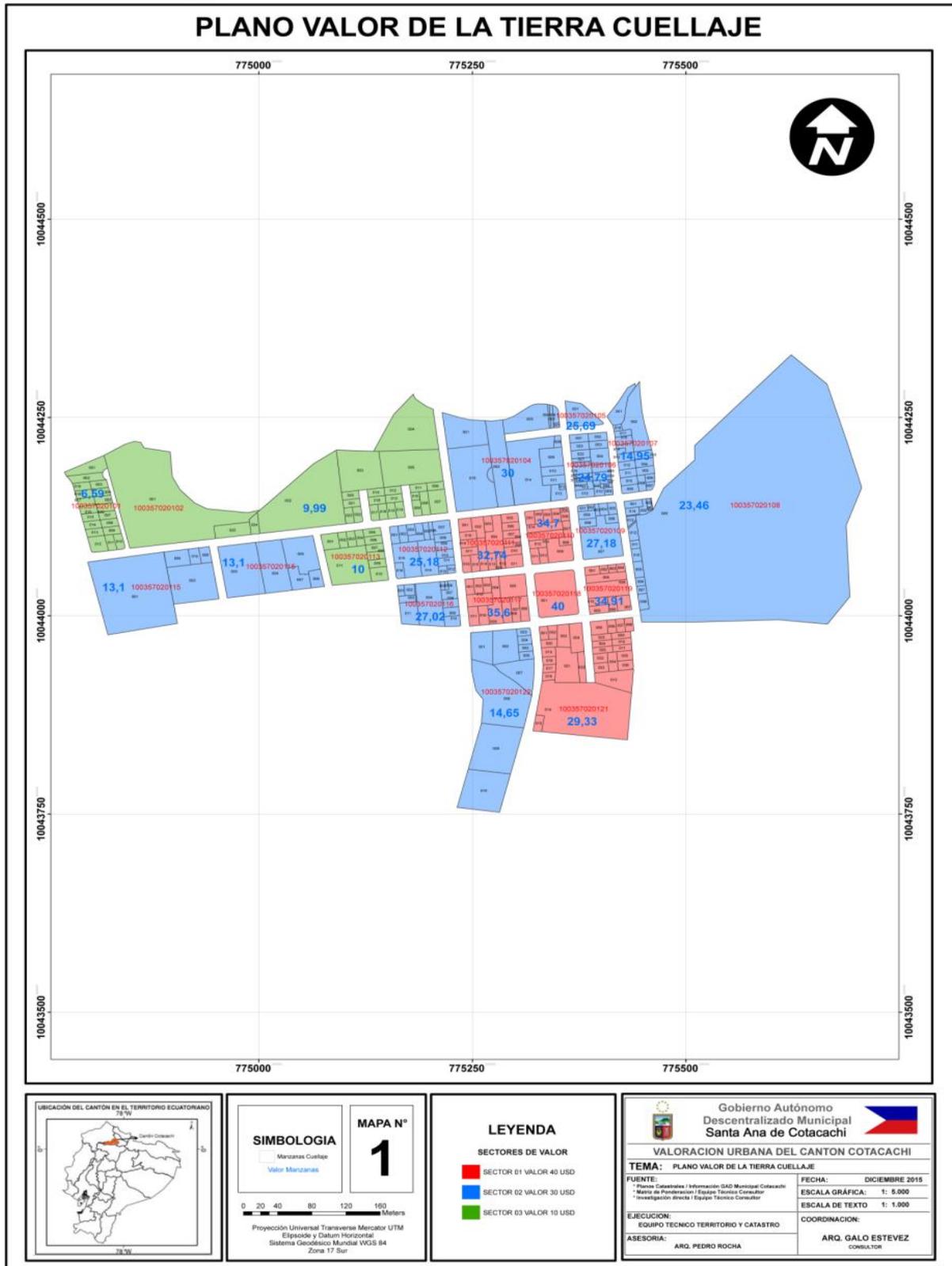


PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA- PARROQUIA APUELA



PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA- PARROQUIA CUELLAJE

PLANO VALOR DE LA TIERRA CUELLAJE



SIMBOLOGIA

- Manzanas Cuellaje
- Valor Manzanas

MAPA N° 1

0 20 40 80 120 160 Meters

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

LEYENDA

SECTORES DE VALOR

- SECTOR 01 VALOR 40 USD
- SECTOR 02 VALOR 30 USD
- SECTOR 03 VALOR 10 USD

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santa Ana de Cotacachi

VALORACIÓN URBANA DEL CANTON COTACACHI

TEMA: PLANO VALOR DE LA TIERRA CUELLAJE

FUENTE: Plano Catastral e Informativo GAD Municipal Cotacachi
Mapa de Ponderación / Equipo Técnico Consultor
Investigación Directa / Equipo Técnico Consultor

EJECUCIÓN: EQUIPO TÉCNICO TERRITORIO Y CATASTRO

ASESORIA: ARQ. PEDRO ROCHA

FECHA: DICIEMBRE 2015

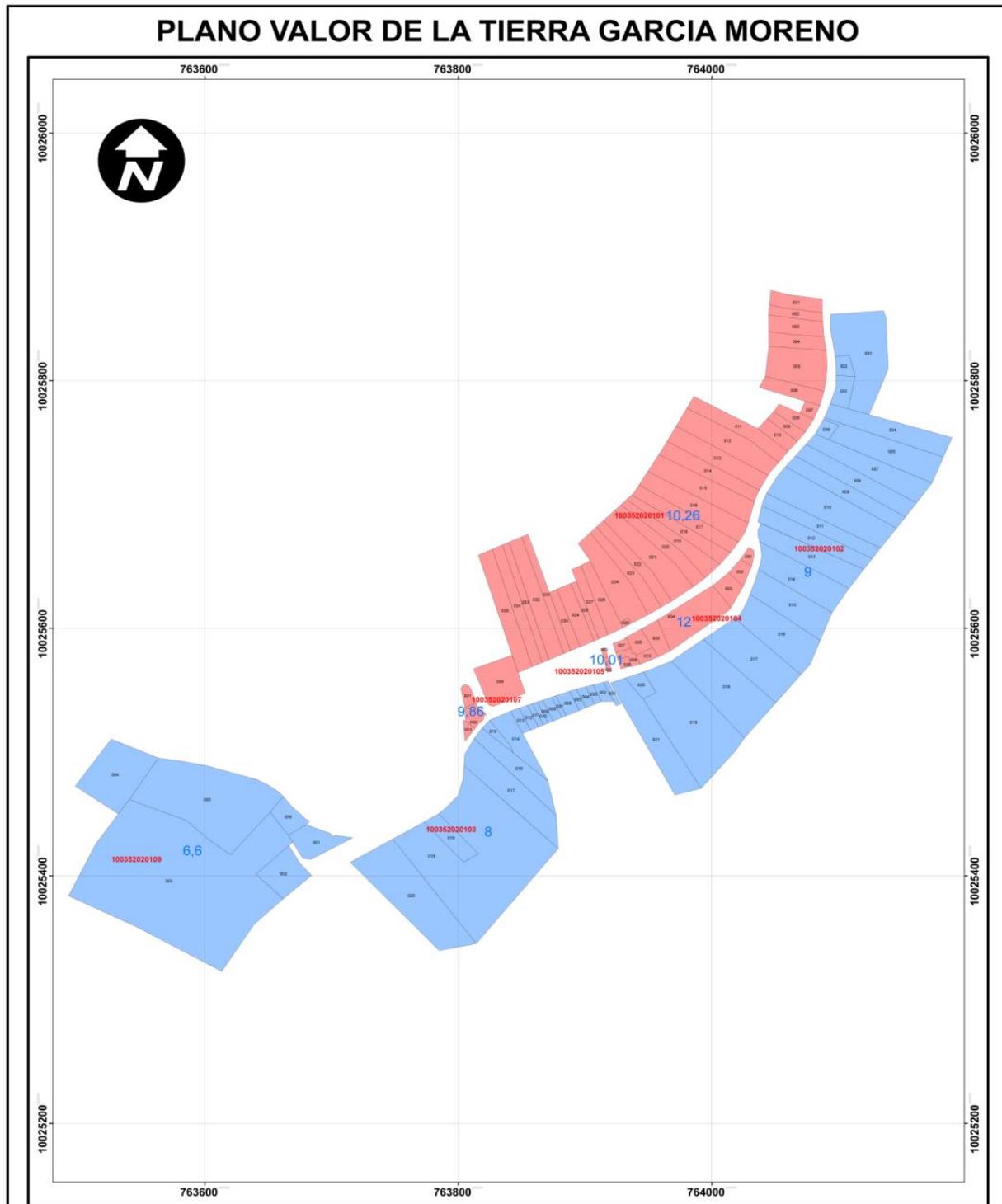
ESCALA GRÁFICA: 1: 5.000

ESCALA DE TEXTO: 1: 1.000

COORDINACIÓN: ARQ. GALO ESTEVEZ CONSULTOR

PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA- PARROQUIA GARCÍA MORENO

PLANO VALOR DE LA TIERRA GARCIA MORENO



SIMBOLOGIA

- Manzanas Garcia Moreno
- Valor Manzanas

MAPA N°

1

0 15 30 60 90 120 Meters

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

LEYENDA

SECTORES DE VALOR

- SECTOR 01 VALOR 12 USD
- SECTOR 02 VALOR 9 USD

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santa Ana de Cotacachi

VALORACION URBANA DEL CANTON COTACACHI

TEMA: PLANO VALOR DE LA TIERRA GARCIA MORENO

FUENTE: Planos Catastrales / Información GAD Municipal Cotacachi
Matriz de Ponderación / Equipo Técnico Consultor
Investigación directa / Equipo Técnico Consultor

FECHA: DICIEMBRE 2015

ESCALA GRÁFICA: 1: 5.000

ESCALA DE TEXTO: 1: 1.000

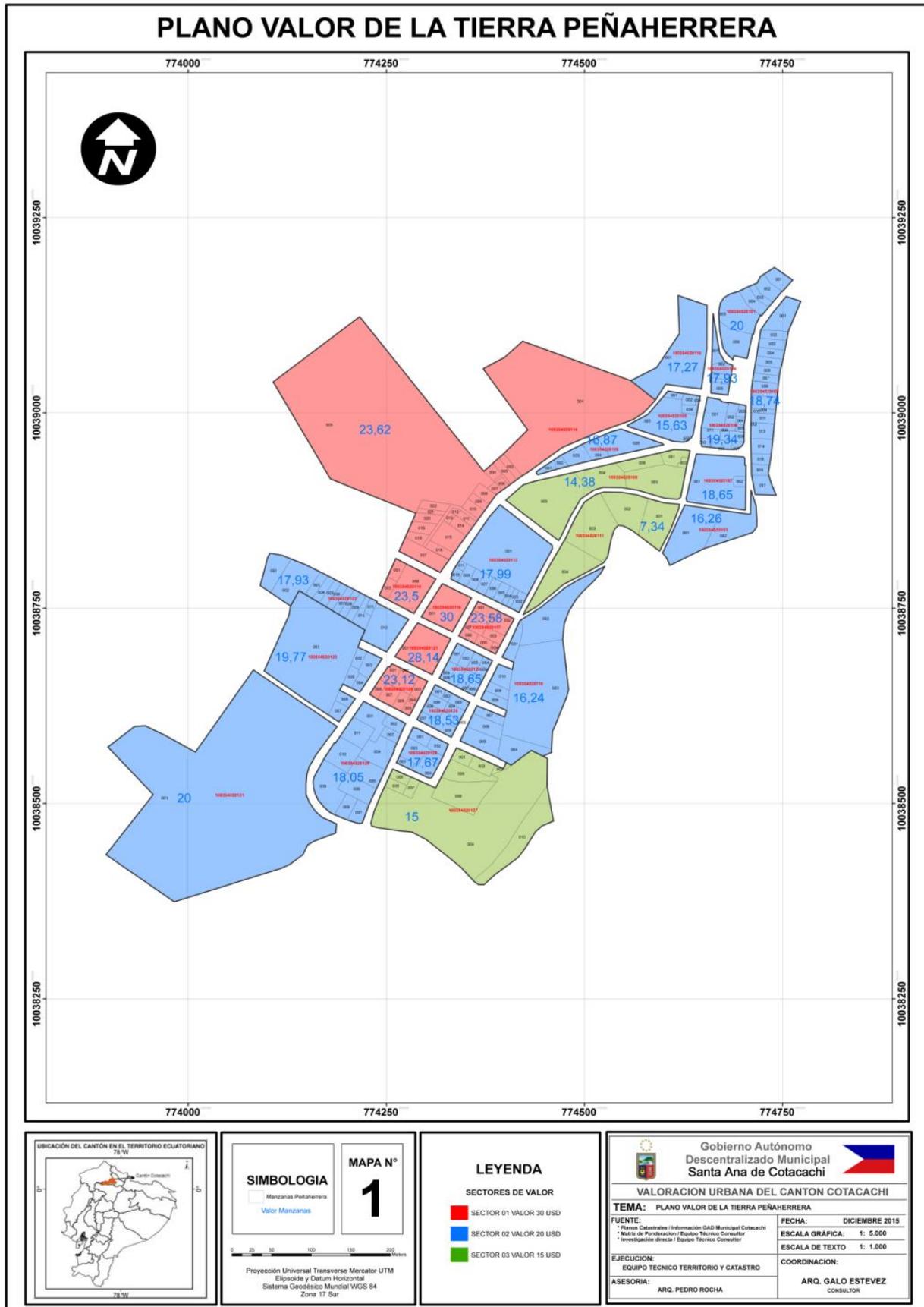
EJECUCIÓN: EQUIPO TECNICO TERRITORIO Y CATASTRO

COORDINACIÓN: ARQ. GALO ESTEVEZ CONSULTOR

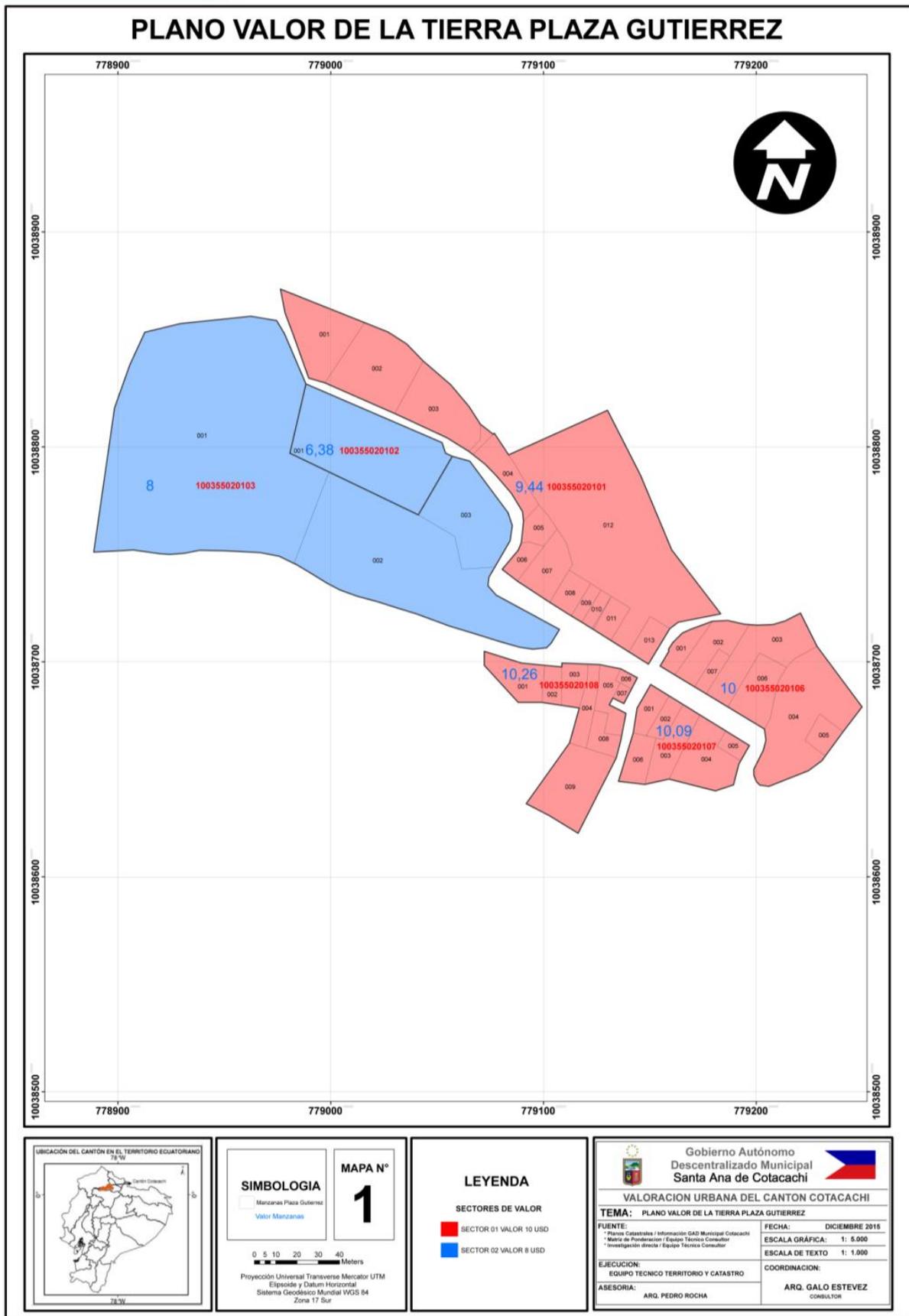
ASESORIA: ARQ. PEDRO ROCHA

PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA- PARROQUIA PEÑAHERRERA

PLANO VALOR DE LA TIERRA PEÑAHERRERA



PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA- PARROQUIA PLAZA GUTIÉRREZ



SIMBOLOGIA

- Manzanas Plaza Gutiérrez
- Valor Manzanas

MAPA N°
1

0 5 10 20 30 40 Meters

Proyección Universal Transverse Mercator UTM
Elipsoide y Datum Horizontal
Sistema Geodésico Mundial WGS 84
Zona 17 Sur

LEYENDA

SECTORES DE VALOR

- SECTOR 01 VALOR 10 USD
- SECTOR 02 VALOR 8 USD

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santa Ana de Cotacachi

VALORACION URBANA DEL CANTON COTACACHI

TEMA: PLANO VALOR DE LA TIERRA PLAZA GUTIERREZ

FUENTE:
* Plano Catastral / Información GAD Municipal Cotacachi
* Mapa de Ponderación / Equipo Técnico Consultor
* Investigación directa / Equipo Técnico Consultor

FECHA: DICIEMBRE 2015

ESCALA GRÁFICA: 1: 5.000

ESCALA DE TEXTO: 1: 1.000

EJECUCIÓN:
EQUIPO TÉCNICO TERRITORIO Y CATASTRO

COORDINACIÓN:
ARQ. GALO ESTEVEZ CONSULTOR

ASESORÍA:
ARQ. PEDRO ROCHA

PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA- PARROQUIA VACAS GALINDO



CAPÍTULO V DEL PROCESO TRIBUTARIO:

Artículo 14.- Deducciones, Rebajas y Estímulos: Se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas, mismas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero y de Inversiones del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, quien resolverá su aplicación.

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

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

Artículo 15.- Estímulos Tributarios: Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana podrán ser beneficiarios del cincuenta por ciento de los valores que correspondan cancelar por el impuesto predial urbano.

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

CAPÍTULO VI EXONERACIONES ESPECIALES:

Artículo 17.- Exoneraciones especiales: Se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación, en aplicación del Art. 72, literal d) de la ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Cotacachi.
- b) Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, aplicando las normas establecidas en el COOTAD. El porcentaje será del 40% del saldo del valor del capital de la deuda.
- c) Las exenciones previstas en la Ordenanza que Regula Exenciones y Rebajas Tributarias Para las Personas con Discapacidad y Adultas Mayores en el cantón Cotacachi; y,
- d) Las exoneraciones que se encuentren incorporadas por mandato de la Ley.

CAPÍTULO VII DE LA BASE IMPONIBLE, TARIFA Y PAGO

Artículo 18.- Determinación de la base imponible del impuesto predial urbano: La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 19.- Determinación del impuesto predial: Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0,75‰ (CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 20.- Emisión de títulos de crédito: Sobre la base de los catastros urbanos, la Dirección de Financiera y de Inversiones ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que correspondan, los mismos que refrendados por el Director/a Financiero/a y de Inversiones, registrados y debidamente contabilizados; y, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de Crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 21.- Liquidación acumulada: Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

Artículo 22.- Liquidación de los títulos de crédito: Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto del interés, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 23.- Imputación de Pagos Parciales: Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero al interés, luego al tributo y, por último a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

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

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

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

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

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

Artículo 25.- Interés por Mora Tributaria: A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO VIII DE LOS IMPUESTOS ADICIONALES A LOS PREDIOS URBANOS

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

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

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

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

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- Supletoriedad y preeminencia: En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo, Código Tributario; Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores, Ley Orgánica de Discapacidades de manera obligatoria y supletoria, respectivamente; la Ordenanza que Regula Exenciones y Rebajas Tributarias Para las Personas con Discapacidad y Adultas Mayores en el cantón Cotacachi, y demás normativa legal vigente.

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

TERCERA.- Cumplimiento: El cumplimiento de la presente Ordenanza es responsabilidad de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros en coordinación con la Dirección Financiera y de Inversiones.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Queda derogada la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2020 -2021 del cantón Cotacachi.

DISPOSICIONES FINALES:

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

SEGUNDA. - Vigencia: La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el uno de Enero del año 2022, sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, a los 20 del mes de diciembre del año 2021.



Firmado electrónicamente por:
**AUKI KANAIMA
TITUANA MALES**

Econ. Auki Tituaña Males

ALCALDE

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

Lo certifico.-

JOSE ORLANDO LOPEZ SANTELLAN
Firmado digitalmente por JOSE ORLANDO LOPEZ SANTELLAN
Fecha: 2021.12.21 16:00:35 -05'00'

Ab. José Orlando López
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
GADM DE SANTA ANA DE COTACACHI**

CERTIFICACIÓN:

En aplicación a lo previsto en el Art. 357 del COOTAD, en mi calidad de Secretario del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, **CERTIFICO** que la **"ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN COTACACHI"**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 16 de diciembre del año 2021 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal llevada a cabo el 20 de diciembre del año 2021.

Lo certifico.-

JOSE ORLANDO LOPEZ SANTELLAN
Firmado digitalmente por JOSE ORLANDO LOPEZ SANTELLAN
Fecha: 2021.12.21 16:01:01 -05'00'

Ab. José Orlando López
**SECRETARIO
CONCEJO MUNICIPAL GADM DE SANTA ANA DE COTACACHI**

NOTIFICACIÓN:

En el cantón Cotacachi, a 20 de diciembre del año 2021, en mi calidad de Secretario del Concejo Municipal del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, en aplicación al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, notifiqué al señor Econ. Auki Tituaña Males, 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 PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN COTACACHI”**, que fue aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi en primer debate el 16 de diciembre del año 2021 y en segundo debate el 20 de diciembre del año 2021.

Lo certifico.-

JOSE ORLANDO LOPEZ SANTELLAN
Firmado digitalmente por JOSE ORLANDO LOPEZ SANTELLAN
 Fecha: 2021.12.21 16:01:17 -05'00'

Ab. José Orlando López

SECRETARIO

CONCEJO MUNICIPAL GADM DE SANTA ANA DE COTACACHI

SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI.- Cotacachi, a 20 de diciembre de 2021.- Tomando en consideración la aprobación efectuada por el Concejo Municipal del Gobierno autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi en primer debate desarrollado el 16 de diciembre de 2021 y en segundo debate efectuado el 20 de diciembre del año 2021; siguiendo los procesos legales pertinentes y en consideración a las disposiciones contenidas en la Constitución y demás leyes de la República, en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, 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 URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN COTACACHI”**.



Firmado electrónicamente por:
**AUKI KANAIMA
 TITUANA MALES**

Econ. Auki Tituaña Males

ALCALDE

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

CERTIFICACIÓN:

En aplicación a lo previsto en el Art. 357 del COOTAD, en mi calidad de secretario del Concejo Municipal del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, certifico que el Econ. Auki Tituaña Males, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, con fecha 20 de diciembre del año 2021 **SANCIONÓ** la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN COTACACHI”**. Dado en la ciudad de Cotacachi, a 20 de diciembre del año 2021.

Lo certifico.-

JOSE ORLANDO LOPEZ SANTELLAN
Firmado digitalmente por JOSE ORLANDO LOPEZ SANTELLAN
 Fecha: 2021.12.21 17:27:48 -05'00'

Ab. José Orlando López

SECRETARIO

CONCEJO MUNICIPAL GADM DE SANTA ANA DE COTACACHI



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

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.