



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año II - Nº 155

**Quito, lunes 28 de
julio del 2014**

Valor: US\$ 1.25 + IVA

**ING. HUGO ENRIQUE DEL POZO
BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

Dirección: Telf. 2901 - 629
Oficinas centrales y ventas:
Telf. 2234 - 540

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2527 - 107

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

24 páginas

www.registroficial.gob.ec

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



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

**ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA
LA APROBACIÓN, REGULACIÓN,
FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN
DE LOS CATASTROS PREDIALES
URBANOS DE LA CABECERA
CANTONAL Y CABECERAS
PARROQUIALES**

**ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A
LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES
PARA EL
BIENIO 2014-2015**

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

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

Que, la Constitución de la República prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que el artículo 55 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el artículo 57 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN dispone que al concejo municipal le corresponde:

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

Que, el artículo 139 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la

información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

Que, en aplicación al Art. 495 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Que el Artículo 561 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN; señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

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

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

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

Expide:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, REGULACIÓN, FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN COTACACHI; ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014-2015.

CAPITULO I

DEFINICIONES

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL CATASTRO.- Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5. DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquel que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 6.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

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 a ZONA, será a partir de 01.

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 trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

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.

Art. 7.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 9.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi.

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Art. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN** y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán

acompañadas de todos los documentos justificativos; de conformidad con lo estipulado en el Art. 503 del **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**.

Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art. 6 literal (i) del **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 %oo, (cero punto quince por mil) del valor de la propiedad.

Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base del catastro urbano la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 17.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

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

Art. 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 20.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN;

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 24.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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 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.

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 municipalidad en el espacio urbano.

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con el 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, así:

**PARROQUIA EL SAGRARIO
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – ÁREA URBANA**

SECTOR HOMOGENEO	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	
	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA					
01	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	88,41	100,00	100,00	100,00	100,00	98,71
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	11,59	0,00	0,00	0,00	0,00	1,29
02	COBERTURA	100,00	98,78	98,81	98,86	75,81	83,24	85,52	91,05	56,38	87,61
	DEFICIT	0,00	1,22	1,19	1,14	24,19	16,76	14,48	8,95	43,62	12,39
03	COBERTURA	97,90	6,66	88,75	92,50	44,40	51,25	42,88	72,00	15,00	56,81
	DEFICIT	2,10	93,34	11,25	7,50	55,60	48,75	57,13	28,00	85,00	43,19
04	COBERTURA	77,68	67,60	64,00	68,40	35,68	34,20	33,70	51,60	4,80	48,63
	DEFICIT	22,32	32,40	36,00	31,60	64,32	65,80	66,30	48,40	95,20	51,37
05	COBERTURA	30,40	30,40	25,00	27,27	21,45	0,00	7,27	15,27	0,00	17,45
	DEFICIT	69,60	69,60	75,00	72,73	78,55	100,00	92,73	84,73	100,00	82,55
PROMEDIO COBERT.		81,20	60,69	75,31	77,41	53,15	53,74	53,87	65,98	35,24	61,84
PROMEDIO DEFICIT		18,80	39,31	24,69	22,59	46,85	46,26	46,13	34,02	64,76	38,16

**PARROQUIA SAN FRANCISCO
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – ÁREA URBANA**

SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED		ACERAS	REC. BASURA	ASEO DE	PROMEDIO
						TELEFONICA	Y BORDILLOS				
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO					CALLES	SECTOR	
01	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	89,80	100,00	92,20	94,20	79,60	95,09
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	10,20	0,00	7,80	5,80	20,40	4,91
02	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	66,57	72,21	87,79	89,26	24,00	82,20
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	33,43	27,79	12,21	10,74	76,00	17,80
03	COBERTURA	98,02	98,02	100,00	98,86	35,96	49,62	40,67	73,71	2,29	66,35
	DEFICIT	1,98	1,98	0,00	1,14	64,04	50,38	59,33	26,29	97,71	33,65
04	COBERTURA	87,95	87,95	95,12	95,29	29,08	31,88	26,71	36,71	0,00	54,52
	DEFICIT	12,05	12,05	4,88	4,71	70,92	68,12	73,29	63,29	100,00	45,48
05	COBERTURA	61,09	54,55	61,73	57,82	29,60	35,11	32,55	57,82	0,00	43,36
	DEFICIT	38,91	45,45	38,27	42,18	70,40	64,89	67,45	42,18	100,00	56,64
PROMEDIO COBERT.		89,41	88,10	91,37	90,39	50,20	57,76	55,98	70,34	21,18	68,30
PROMEDIO DEFICIT		10,59	11,90	8,63	9,61	49,80	42,24	44,02	29,66	78,82	31,70

**PARROQUIA QUIROGA
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – ÁREA URBANA**

SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED		ACERAS	REC. BASURA	ASEO DE	PROMEDIO
						TELEFONICA	Y BORDILLOS				
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO					CALLES	SECTOR	
01	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	91,44	100,00	100,00	100,00	73,60	96,12
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	8,56	0,00	0,00	0,00	26,40	3,88
02	COBERTURA	100,00	98,93	91,67	91,00	52,03	56,83	49,50	58,50	6,00	67,16
	DEFICIT	0,00	1,07	8,33	9,00	47,97	43,17	50,50	41,50	94,00	32,84
03	COBERTURA	66,11	68,80	50,54	50,71	39,34	16,14	14,07	26,14	1,71	37,06
	DEFICIT	33,89	31,20	49,46	49,29	60,66	83,86	85,93	73,86	98,29	62,94
PROMEDIO COBERT.		88,70	89,24	80,73	80,57	60,94	57,66	54,52	61,55	27,10	66,78
PROMEDIO DEFICIT		11,30	10,76	19,27	19,43	39,06	42,34	45,48	38,45	72,90	33,22

**PARROQUIA IMANTAG
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – ÁREA URBANA**

SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED		ACERAS	REC. BASURA	ASEO DE	PROMEDIO
						TELEFONICA	Y BORDILLOS				
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO					CALLES	SECTOR	
01	COBERTURA	100,00	100,00	96,43	96,57	73,94	71,43	73,14	92,57	0,00	78,23
	DEFICIT	0,00	0,00	3,57	3,43	26,06	28,57	26,86	7,43	100,00	21,77
02	COBERTURA	80,27	60,89	72,89	74,67	41,78	0,00	19,11	32,44	0,00	42,45
	DEFICIT	19,73	39,11	27,11	25,33	58,22	100,00	80,89	67,56	100,00	57,55
03	COBERTURA	39,43	3,54	42,86	44,57	27,20	0,00	0,00	6,86	0,00	18,27
	DEFICIT	60,57	96,46	57,14	55,43	72,80	100,00	100,00	93,14	100,00	81,73
PROMEDIO COBERT.		73,23	54,81	70,72	71,94	47,64	23,81	30,75	43,96	0,00	46,32
PROMEDIO DEFICIT		26,77	45,19	29,28	28,06	52,36	76,19	69,25	56,04	100,00	53,68

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	100,00	96,10
DEFICIT	0,00	0,00	12,80	12,00	0,00	2,50	0,00	3,90
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	89,50	85,05
PROMEDIO DEFICIT	14,00	16,13	20,15	18,85	0,00	25,00	10,50	14,95

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	48,27	100,00	49,00	20,33	72,27
DEFICIT	3,80	2,13	5,80	51,73	0,00	51,00	79,67	27,73
02 COBERTURA	78,00	91,60	71,27	32,80	100,00	12,67	7,50	56,26
DEFICIT	22,00	8,40	28,73	67,20	0,00	87,33	92,50	43,74
03 COBERTURA	25,20	62,40	25,20	20,80	100,00	0,00	0,00	33,37
DEFICIT	74,80	37,60	74,80	79,20	0,00	100,00	100,00	66,63
PROMEDIO PARR.	66,47	83,96	63,56	33,96	100,00	20,56	9,28	53,97
PROMEDIO DEFICIT	33,53	16,04	36,44	66,04	0,00	79,44	90,72	46,03

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	94,04	91,20	70,40	28,71	100,00	37,78	9,33	61,64
DEFICIT	5,96	8,80	29,60	71,29	0,00	62,22	90,67	38,36
03 COBERTURA	50,00	50,00	47,00	21,80	87,50	14,00	0,00	38,61
DEFICIT	50,00	50,00	53,00	78,20	12,50	86,00	100,00	61,39
PROMEDIO PARR.	81,35	80,40	72,47	38,17	95,83	40,93	23,78	61,85
PROMEDIO DEFICIT	18,65	19,60	27,53	61,83	4,17	59,07	76,22	38,15

PARROQUIA GARCÍA 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 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	70,80	100,00	75,00	75,00	86,00
DEFICIT	12,80	0,00	6,00	29,20	0,00	25,00	25,00	14,00
02 COBERTURA	93,02	93,02	79,64	22,25	100,00	11,64	8,91	58,35
DEFICIT	6,98	6,98	20,36	77,75	0,00	88,36	91,09	41,65
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	37,68	94,93	28,88	27,97	59,39
PROMEDIO DEFICIT	24,83	25,05	23,83	62,32	5,07	71,12	72,03	40,61

**PARROQUIA PLAZA GUTIÉRREZ
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	36,60	100,00	54,50	37,00	52,70
DEFICIT	58,80	41,60	58,80	63,40	0,00	45,50	63,00	47,30
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	33,50	62,50	30,25	21,50	39,22
PROMEDIO DEFICIT	60,60	52,00	60,60	66,50	37,50	69,75	78,50	60,78

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de 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, y/o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

VALOR M² DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2014 – 2015

EL SAGRARIO - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2014 - 2015				
				VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9.90
			LIMITE INFERIOR	8.75
				160.00
				141.00
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	8.68
			LIMITE INFERIOR	8.18
				100.00
				94.00
SECTOR	03		LIMITE SUPERIOR	7.96
			LIMITE INFERIOR	6.60
				60.00
				50.00
SECTOR	04		LIMITE SUPERIOR	6.42
			LIMITE INFERIOR	4.90
				40.00
				31.00
SECTOR	05		LIMITE SUPERIOR	4.65
			LIMITE INFERIOR	1.74
				25.00
				9.00

SAN FRANCISCO - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2014 - 2015					
					VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9.88	160.00
			LIMITE INFERIOR	8.93	145.00
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	8.76	100.00
			LIMITE INFERIOR	7.51	86.00
SECTOR	03		LIMITE SUPERIOR	7.47	60.00
			LIMITE INFERIOR	6.41	51.00
SECTOR	04		LIMITE SUPERIOR	6.27	40.00
			LIMITE INFERIOR	5.65	36.00
SECTOR	05		LIMITE SUPERIOR	5.60	15.00
			LIMITE INFERIOR	3.16	8.00

IMANTAG - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2014 - 2015					
					VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	7.85	25.00
			LIMITE INFERIOR	7,10	23.00
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	5.85	15.00
			LIMITE INFERIOR	3.09	8.00
SECTOR	03		LIMITE SUPERIOR	2.90	5.00
			LIMITE INFERIOR	1.78	3.00

QUIROGA - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2014 - 2015					
					VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9.54	80.00
			LIMITE INFERIOR	8.08	68.00
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	7.84	50.00
			LIMITE INFERIOR	5.01	32.00
SECTOR	03		LIMITE SUPERIOR	4.95	30.00
			LIMITE INFERIOR	2.07	13.00

APUELA - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2014 - 2015					
					VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9.85	25.00
			LIMITE INFERIOR	8.66	22.00
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	7.76	15.00
			LIMITE INFERIOR	5,46	11.00

PEÑAHERRERA - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2014 - 2015					
					VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9.68	30.00
			LIMITE INFERIOR	7.17	22.00
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	6.96	20.00
			LIMITE INFERIOR	6.01	17.00
SECTOR	03		LIMITE SUPERIOR	5.98	10.00
			LIMITE INFERIOR	2.12	4.00

CUELLAJE - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2014 - 2015					
					VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9.36	40.00
			LIMITE INFERIRO	8.12	35.00
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	7.66	30.00
			LIMITE INFERIRO	6.24	24.00
SECTOR	03		LIMITE SUPERIOR	5.99	15.00
			LIMITE INFERIRO	2.63	7.00

GARCIA MORENO - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2014 - 2015					
					VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9.12	12.00
			LIMITE INFERIOR	7.49	10.00
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	6.93	9.00
			LIMITE INFERIOR	5.08	7.00

VACAS GALINDO - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2014 - 2015					
					VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	9.53	12.00
			LIMITE INFERIOR	7.14	9.00
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	6.91	8.00
			LIMITE INFERIOR	5.00	6.00
SECTOR	03		LIMITE SUPERIOR	3.97	5.00
			LIMITE INFERIOR	1.85	2.00

PLAZA GUTIERREZ - VALOR DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2014 - 2015					
					VALOR
SECTOR	01		LIMITE SUPERIOR	5.85	10.00
			LIMITE INFERIOR	5.55	9.00
SECTOR	02		LIMITE SUPERIOR	5.34	8.00
			LIMITE INFERIOR	4.26	6,00

TABLAS DE VALOR DE LA TIERRA POR MANZANA

PARROQUIA EL SAGRARIO

Zona	Sector	Manz.	Suma	SH	VT
01	01	53	9,90	1	160
01	01	36	9,68	1	156
01	02	03	9,43	1	152
01	01	35	9,41	1	152
01	01	52	9,35	1	151
01	01	56	9,35	1	151
01	01	37	9,10	1	147
01	01	54	8,88	1	144
01	02	01	8,88	1	144
01	02	17	8,88	1	144
01	01	49	8,85	1	143
01	01	50	8,85	1	143
01	01	51	8,85	1	143
01	01	55	8,85	1	143
01	02	02	8,76	1	142
01	02	18	8,75	1	141
01	02	05	8,68	2	100
01	01	33	8,60	2	99
01	01	38	8,60	2	99
01	02	14	8,49	2	98
01	01	43	8,48	2	98
01	01	34	8,43	2	97
01	01	32	8,35	2	96
01	01	39	8,35	2	96
01	02	46	8,26	2	95
01	01	24	8,18	2	94
01	01	41	8,18	2	94
01	01	48	8,18	2	94
01	01	57	8,18	2	94
01	01	58	8,18	2	94
01	02	15	8,18	2	94
01	02	16	8,18	2	94
01	02	20	7,96	3	60
01	01	23	7,85	3	59
01	01	02	7,81	3	59
01	03	28	7,76	3	58
01	03	29	7,76	3	58
01	03	30	7,76	3	58
01	02	36	7,75	3	58
01	01	05	7,74	3	58

Zona	Sector	Manz.	Suma	SH	VT
01	01	19	7,63	3	58
01	02	44	7,63	3	58
01	01	03	7,61	3	57
01	01	31	7,50	3	57
01	01	08	7,49	3	56
01	01	18	7,45	3	56
01	01	12	7,31	3	55
01	02	45	7,30	3	55
01	02	47	7,29	3	55
01	02	48	7,14	3	54
01	02	07	7,09	3	53
01	02	11	7,07	3	53
01	02	41	7,04	3	53
01	01	10	6,82	3	51
01	01	01	6,64	3	50
01	03	09	6,60	3	50
01	01	29	6,42	4	40
01	01	44	6,37	4	40
01	03	36	6,28	4	39
01	03	27	6,24	4	39
01	02	34	6,20	4	39
01	02	25	6,19	4	39
01	03	35	6,18	4	39
01	03	31	6,11	4	38
01	03	34	6,11	4	38
01	02	50	5,99	4	37
01	02	09	5,76	4	36
01	02	40	5,73	4	36
01	02	32	5,66	4	35
01	04	07	5,65	4	35
01	04	01	5,61	4	35
01	03	01	5,57	4	35
01	03	15	5,09	4	32
01	04	04	4,90	4	31
01	04	08	4,90	4	31
01	04	05	4,65	5	25
01	03	05	4,64	5	25
01	03	06	4,64	5	25
01	04	06	4,63	5	25
01	05	04	4,50	5	24
01	03	20	4,46	5	24
01	03	07	4,44	5	24
01	03	08	4,36	5	23
01	03	33	4,27	5	23
01	03	04	3,92	5	21

Zona	Sector	Manz.	Suma	SH	VT
01	02	26	3,80	5	20
01	02	27	3,80	5	20
01	04	11	3,77	5	20
01	02	28	2,64	5	14
01	05	01	2,55	5	14
01	05	02	2,37	5	13
01	04	16	2,03	5	11
01	04	20	1,87	5	10
01	02	29	1,74	5	9
01	02	30	1,74	5	9

PARROQUIA SAN FRANCISCO

Zona	Sec	Manz.	Suma	SH	VT
01	02	24	9,88	1	160
01	02	06	9,63	1	156
01	02	25	9,63	1	156
01	02	23	9,38	1	152
01	02	13	9,13	1	148
01	02	22	9,03	1	146
01	02	07	9,01	1	146
01	02	05	8,93	1	145
01	02	09	8,76	2	100
01	02	26	8,66	2	99
01	02	21	8,55	2	98
01	01	07	8,24	2	94
01	02	11	8,15	2	93
01	02	15	8,15	2	93
01	01	06	8,14	2	93
01	02	03	8,08	2	92
01	02	04	8,04	2	92
01	02	08	7,98	2	91
01	03	59	7,96	2	91
01	02	01	7,91	2	90
01	03	56	7,89	2	90
01	02	36	7,73	2	88
01	03	44	7,72	2	88
01	02	38	7,72	2	88
01	01	12	7,51	2	86
01	01	04	7,47	3	60
01	02	57	7,46	3	60
01	02	58	7,42	3	60
01	01	02	7,37	3	59
01	02	56	7,35	3	59
01	04	08	7,35	3	59
01	03	01	7,33	3	59
01	02	28	7,33	3	59
01	03	04	7,30	3	59
01	03	35	7,29	3	59
01	02	59	7,27	3	58
01	02	17	7,16	3	58
01	02	19	7,16	3	58
01	03	13	7,14	3	57
01	03	46	7,10	3	57
01	03	03	7,10	3	57
01	01	03	6,97	3	56
01	01	21	6,85	3	55

Zona	Sec	Manz.	Suma	SH	VT
01	01	26	6,71	3	54
01	02	31	6,60	3	53
01	02	30	6,59	3	53
01	02	40	6,51	3	52
01	01	05	6,49	3	52
01	01	10	6,49	3	52
01	03	62	6,48	3	52
01	01	20	6,42	3	52
01	01	09	6,41	3	51
01	02	37	6,27	4	40
01	02	39	6,21	4	40
01	04	10	6,21	4	40
01	03	54	6,07	4	39
01	01	15	5,96	4	38
01	01	19	5,96	4	38
01	02	55	5,93	4	38
01	02	54	5,92	4	38
01	02	65	5,86	4	37
01	01	23	5,84	4	37
01	03	51	5,78	4	37
01	03	57	5,77	4	37
01	01	16	5,72	4	36
01	01	17	5,72	4	36
01	01	18	5,72	4	36
01	03	64	5,65	4	36
01	02	53	5,65	4	36
01	02	43	5,60	5	15
01	02	51	5,59	5	15
01	02	49	5,56	5	15
01	02	50	5,54	5	15
01	02	52	5,52	5	15
01	03	05	5,45	5	15
01	04	01	5,26	5	14
01	04	13	5,23	5	14
01	02	60	4,93	5	13
01	01	01	4,90	5	13
01	04	03	4,89	5	13
01	03	40	4,35	5	12
01	03	20	4,28	5	11
01	03	28	4,26	5	11
01	03	33	4,26	5	11
01	04	14	4,22	5	11
01	03	07	4,00	5	11
01	01	28	3,74	5	10
01	03	22	3,16	5	8

PARROQUIA QUIROGA

Zona	Sector	Manz.	Suma	SH	VT
01	01	01	9,54	1	80
01	02	01	9,45	1	79
01	01	21	9,43	1	79
01	04	10	9,04	1	76
01	01	02	8,86	1	74
01	03	01	8,69	1	73
01	02	02	8,64	1	72
01	01	03	8,59	1	72
01	02	03	8,41	1	71

Zona	Sector	Manz.	Suma	SH	VT
01	04	01	8,36	1	70
01	01	22	8,32	1	70
01	01	20	8,08	1	68
01	02	23	7,84	2	50
01	01	04	7,64	2	49
01	03	11	7,52	2	48
01	03	03	7,47	2	48
01	02	18	7,46	2	48
01	03	17	7,45	2	48
01	02	26	7,29	2	46
01	02	19	7,02	2	45
01	01	05	6,95	2	44
01	02	05	6,83	2	44
01	01	23	6,65	2	42
01	01	27	6,60	2	42
01	03	15	6,50	2	41
01	02	31	6,45	2	41
01	04	21	6,40	2	41
01	04	26	6,40	2	41
01	04	05	6,40	2	41
01	03	19	6,25	2	40
01	04	02	6,25	2	40
01	02	27	6,14	2	39
01	01	19	6,13	2	39
01	04	12	6,08	2	39
01	03	10	6,00	2	38
01	04	09	5,89	2	38
01	02	16	5,84	2	37
01	03	04	5,75	2	37
01	02	41	5,67	2	36
01	04	11	5,36	2	34
01	02	40	5,34	2	34
01	01	17	5,21	2	33
01	02	35	5,18	2	33
01	04	18	5,15	2	33
01	03	23	5,11	2	33
01	02	14	5,03	2	32
01	02	38	5,01	2	32
01	03	05	4,95	3	30
01	03	24	4,92	3	30
01	02	29	4,84	3	29
01	03	09	4,57	3	28
01	02	21	4,47	3	27
01	02	20	4,21	3	26
01	02	24	3,83	3	23
01	03	08	3,74	3	23
01	02	25	3,63	3	22
01	02	28	3,63	3	22
01	03	07	3,40	3	21
01	03	06	2,49	3	15
01	04	06	2,07	3	13
01	04	07	2,07	3	13
01	04	08	2,07	3	13

PARROQUIA IMANTAG

Zona	Sector	Manz.	Suma	SH	VT
01	01	26	7,85	1	25
01	02	11	7,85	1	25
01	01	14	7,52	1	24
01	01	15	7,35	1	23

Zona	Sector	Manz.	Suma	SH	VT
01	02	16	7,10	1	23
01	02	02	5,85	2	15
01	01	24	5,64	2	14
01	01	18	5,54	2	14
01	01	22	4,91	2	13
01	02	06	4,58	2	12
01	01	03	4,57	2	12
01	01	28	4,27	2	11
01	02	03	4,21	2	11
01	01	06	4,14	2	11
01	02	25	3,79	2	10
01	1	33	3,09	2	8
01	02	28	2,90	3	5
01	03	04	2,72	3	5
01	03	05	2,72	3	5
01	03	02	2,41	3	4
01	03	06	2,10	3	4
01	03	01	1,78	3	3
01	03	03	1,78	3	3

PARROQUIA APUELA

Z	S	M	Pond. Total	Sec Hom.	Val Maz.
01	01	13	9,85	1	25
01	01	14	9,36	1	24
01	01	03	8,92	1	23
01	01	08	8,66	1	22
01	01	09	7,76	2	15
01	01	15	7,54	2	15
01	01	12	7,35	2	14
01	01	01	7,25	2	14
01	01	06	7,10	2	14
01	01	05	7,10	2	14
01	01	10	5,94	2	11
01	01	04	5,46	2	11

PARROQUIA PEÑAHERRERA

Z	S	M	Pond. Total	Sec Hom.	Val Maz.
01	01	16	9,68	1	30
01	01	21	8,90	1	28
01	01	14	7,62	1	24
01	01	17	7,61	1	24
01	01	24	7,17	1	22
01	01	31	6,96	2	20
01	01	01	6,96	2	20
01	01	23	6,88	2	20
01	01	06	6,73	2	19
01	01	02	6,52	2	19
01	01	07	6,49	2	19
01	01	20	6,30	2	18
01	01	13	6,26	2	18
01	01	22	6,24	2	18
01	01	04	6,24	2	18
01	01	25	6,20	2	18
01	01	10	6,01	2	17

Z	S	M	Pond. Total	Sec Hom.	Val Maz.
01	01	29	5,98	3	10
01	01	28	5,90	3	10
01	01	09	5,87	3	10
01	01	03	5,66	3	9
01	01	18	5,65	3	9
01	01	05	5,44	3	9
01	01	08	4,15	3	7
01	01	27	4,12	3	7
01	01	11	2,12	3	4

PARROQUIA CUELLAJE

Z	S	M	Pond. Total	Sec Hom.	Val Maz.
01	01	18	9,36	1	40
01	01	17	8,33	1	36
01	01	19	8,17	1	35
01	01	10	8,12	1	35
01	01	11	7,66	2	30
01	01	21	7,49	2	29
01	01	04	7,05	2	28
01	01	09	6,94	2	27
01	01	16	6,90	2	27
01	01	05	6,56	2	26
01	01	06	6,33	2	25
01	01	12	6,24	2	24
01	01	08	5,99	3	15
01	01	07	5,97	3	15
01	01	22	5,85	3	15
01	01	15	5,12	3	13
01	01	13	4,64	3	12
01	01	02	3,79	3	9
01	01	01	2,63	3	7

PARROQUIA GARCÍA MORENO

Z	S	M	Pond. Total	Sec Hom.	Val Maz.
01	01	04	9,12	1	12
01	01	01	7,80	1	10
01	01	05	7,61	1	10
01	01	07	7,49	1	10
01	01	02	6,93	2	9
01	01	03	6,16	2	8
01	01	09	5,08	2	7

PARROQUIA VACAS GALINDO

Z	S	M	Pond. Total	Sec Hom.	Val Maz.
01	01	08	9,53	1	12
01	01	03	7,99	1	10
01	01	01	7,21	1	9
01	01	11	7,14	1	9
01	01	17	6,91	2	8
01	01	12	6,19	2	7
01	01	15	6,11	2	7

Z	S	M	Pond. Total	Sec Hom.	Val Maz.
01	01	18	6,10	2	7
01	01	07	6,04	2	7
01	01	09	6,00	2	7
01	01	04	5,76	2	7
01	01	16	5,61	2	6
01	01	02	5,00	2	6
01	01	06	3,97	3	5
01	01	13	3,97	3	5
01	01	14	3,84	3	5
01	01	05	3,67	3	5
01	01	19	1,85	3	2

PARROQUIA PLAZA GUTIÉRREZ

Z	S	M	Pond. Total	Sec Hom.	Val Maz.
01	01	06	5,85	1	10
01	01	08	5,80	1	10
01	01	07	5,63	1	10
01	01	01	5,55	1	9
01	01	03	5,34	2	8
01	01	02	4,26	2	6

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos, 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 FACTORES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
1.1 RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2 FORMA	1.0 a 0.94
1.3 SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4 LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a 0.95

2.- TOPOGRÁFICOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
2.1 CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2 TOPOGRAFÍA	1.0 a 0.95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
3.1 INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a 0.88

	(Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica)	
3.2	VÍAS (Adoquín, Hormigón Armado, Asfalto, Piedra, Lastre, Tierra)	1.0 a 0.88
3.3	INFRAESTRUC. COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS (Aceras, Bordillos, Teléfonos, Recolección de Basura, Aseo Calles)	1.0 a 0.93

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

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 HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
 Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
 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, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

GAD MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL M2 DE EDIFICACION PARA EL BIENIO 2014-2015

5095 Estados de Conservación

Catalogo	Valor
(2) - A Reparar	0,84
(1) - Estable	1
(0) - No Definido	1
(3) - Total Deteriodo	0

5138 COLUMNAS Y PILASTRAS

Catalogo	Valor
(16) - ADOBE	0,7261
() - BLOQUE	0,7261
(13) - CAÑA	0,7711
(18) - HIERRO	2,1907
(19) - HORMIGON ARMADO	4,0494
(15) - LADRILLO	0,7261
(22) - MADERA COMUN	1,0892
() - MADERA FINA	0,8223
(1) - NO TIENE	0
(14) - PIEDRA	0,7261
() - PILOTE	2,1923
() - TABLA	0,4320
() - TAPIAL	0,7261

5139 VIGAS Y CADENAS

Catalogo	Valor
(13) - CAÑA	0,1815
(18) - HIERRO	0,8844
(19) - HORMIGON ARMADO	1,4507
(22) - MADERA COMUN	0,5725
() - MADERA FINA	0,9573
(1) - NO TIENE	0

5141 PAREDES

Catalogo	Valor
(3) - CAÑA	0,5585
() - FIBRO CEMENTO	1,0878
() - HORMIGON ARMADO	1,4451
(10) - LADRILLO	1,1326
(22) - MADERA COMUN	1,0442
(211) - MADERA FINA	2,5832
(12) - PIEDRA	1,0752
(19) - TAPIAL	0,7959

5142 CUBIERTA ESTRUCTURA

Catalogo	Valor
(29) - CAÑA	0,3336
(1) - ESTEREO ESTRUCTURA	7,0954
() - HIERRO	2,0309
(15) - LOS A HORMIGON ARMAD	2,8858
(25) - MADERA COMUN	0,8533
(23) - MADERA FINA	2,5662
() - NO TIENE	0
(19) - VIGAS METALICAS	2,0309

5144 PUERTAS

Catalogo	Valor
(4) - ALUMINIO	2,5786
() - CAÑA	0,0233
(7) - ENROLLABLE	1,3389
(5) - HIERRO	0,6851
(6) - HIERRO MADERA	1,8634
(3) - MADERA COMUN	0,9961

5146 REVESTIMIENTO INTERIOR

Catalogo	Valor
(9) - ARENA CEMENTO	0,6578
(3) - AZULEJO	1,0069
() - BALDOS A DE CEMENTO	1,0356
() - BALDOS A DE CERAMICA	1,8990
() - CAÑA	0,5888
() - CHAMPEADO	0,9837
(4) - GRAFIADO. CHAFADO. AFIN	1,7625
(17) - MADERA COMUN	1,0224
(11) - MADERA FINA	5,7809
() - MARMETO	3,2814
() - MARMOL	4,6467
() - MARMOLIN	1,9161
(1) - NO TIENE	0
(5) - PIEDRA. LADRILLO ORNAME	0
(2) - TIERRA	0,3724

5147 TUMBADOS

Catalogo	Valor
(3) - ARENA CEMENTO	0,4422
(8) - CAÑA	0,2498
(5) - CHAMPEADO	0,6268
(10) - ESTUCO	0,6268
(6) - FIBRA CEMENTO	1,0286
(7) - FIBRA SINTETICA	3,4319
(9) - GRAFIADO	0,6594
(2) - MADERA COMUN	0,6858
(1) - MADERA FINA/Cemento -	3,8803

5140 ENTREPISOS

Catalogo	Valor
(15) - BOVEDA LADRILLO	1,8571
(16) - BOVEDA PIEDRA	1,8571
(22) - CAÑA	0,2126
(19) - HIERRO	0,9821
(13) - LOS A HORM. ARMADO	1,4739
(20) - MADERA COMUN	0,6004
() - MADERA FINA	0,6547
(14) - MADERA Y LADRILLO	0,5741
(1) - NO TIENE	0

5141 PAREDES

Catalogo	Valor
(13) - ADOBE	0,9387
(21) - BAHAREQUE	0,6408
(1) - BLOQUE	1,2629

5516 Incidencia en uso mat

Catalogo	Valor
(5138) - COLUMNAS	16,600
(5142) - CUBIERTA	6,53
	4,09
(5146) - ENLUCIDOS	5,91
(5140) - ENTREPISO	23,85
(5150) - Especiales	
(5148) - INS ELECTRICAS	6,13
(5149) - INS. SAN ITARIAS	6,61
(5141) - PAREDES	13
(5143) - PISO	4,75
(5144) - PUERTAS	2,36
(5147) - TUMBADOS	1,84
(5145) - VENTANAS	5,53
(5139) - VIGAS	2,8

6087 REVESTIMIENTO DE PISOS

Catalogo	Valor
() - ARENA-CEMENTO	0,3258
(10) - AZULEJO	1,0069
(5) - BALDOSA DE CEMENTO	0,7758
(4) - BALDOSA DE CERAMICA	1,1450
	0,1171
() - CAÑA	0,7834
(1) - CEMENTO ALISADO	0,6175
(8) - DUELA	2,2078
() - MADERA	
() - MADERA COMUN	0,3336
(2) - MARMOL	5,4628
() - MARMOLIN	1,7392
() - NO TIENE	0
(9) - TABLA	0,4111
(6) - TABLON PARQUET	2,2078
() - TABLON/GRESS	2,2078
(3) - TERRAZA MARMETON	3,4009
() - TIERRA	0
(7) - VINYL	0,5663

6088 REVESTIMIENTO EXTERIORES

Catalogo	Valor
(6) - ALUMINIO	5,4844
(13) - BALDOSA CEMENTO	0,3455
(9) - BALDOSA DE CERAMICA	0,6299
(8) - CEMENTO ALISADO	0
(10) - CHAMPIADO	0,3236
(3) - ENLUCIDOS ARENA CEMENT	0,3056
(4) - ENLUCIDOS TIERRA	0,1350
(5) - GRAFIADO	0,5880

(2) - MADERA FINA	1,9704
() - MADERA MALLA	0,0465
(1) - NO TIENE	0
() - TOL	1,8137

5145 VENTANAS

Catalogo	Valor
(4) - ALUMINIO	0,7354
(7) - ENROLLABLE	0,3677
(5) - HIERRO	0,4732
() - HIERRO MADERA	1,5515
(3) - MADERA COMUN	0,2622
(2) - MADERA FINA	0,5477
(6) - MADERA MALLA	0,0977
(1) - NO TIENE	0

5146 REVESTIMIENTO INTERIOR

Catalogo	Valor
----------	-------

6088 REVESTIMIENTO EXTERIORES

Catalogo	Valor
(2) - MADERA COMUN	0,9536
(1) - MADERA FINA	1,3053
(11) - MARMETO	1,0892
() - MARMOL	1,5501
(7) - MARMOL PIEDRA O LADRIL	1,0972
(12) - MARMOLIN	0,6347
(0) - NO TIENE	0

6089 REVESTIMIENTO ESCALERA

Catalogo	Valor
(6) - BALDOSA CEMENTO VINYL	0,0305
(8) - BALDOSA DE CERAMICA	0,0967
() - CAÑA	0,0233
() - CHAMPIADO	0
(3) - ENLUCIDOS ARENA CEMENT	0,0264
(4) - ENLUCIDOS TIERRA	0,007
() - GRAFIADO	0
(2) - MADERA COMUN	0,0465
(1) - MADERA FINA	0,2312
	0,0932
() - MARMETO	
(7) - MARMOL	0,1598
() - MARMOLIN	0,0624
(0) - NO TIENE	0
(5) - PIEDRA O LADRILLO ORNAM	0,0388
(14) - BALDOSA CEMENTO	0,0481

6090 CUBIERTA ACABADOS

Catalogo	Valor
(1) - AZULEJO	1,0069
(7) - BALDOSA CEMENTO	0,3181
(6) - BALDOSA CERAMICA	1,1450
() - CAD	0,1815
() - DOMO/TRASLUCIDO	0
(1) - ENLUCIDO ARENA CEMENT	0,481
(4) - FIBRA CEMENTO	0,9883
() - NO TIENE	0
(9) - PAJA-HOJAS	0,1815
() - POLIETILENO	0
() - RUBERO	0
(3) - TEJA COMUN	1,2272
(2) - TEJA VIDRIADA	1,9239
(8) - TEJUELO	0,6346
(5) - ZINC	0,6547

6091 CUBRE VENTANAS

Catalogo	Valor
(3) - ALUMINIO	0,2979

(0) - NO TIENE	0
(4) - TIERRA	0,2816

5148 INSTALACIONES ELECTRICAS

Catalogo	Valor
(2) - ALAMBRE EXTERIOR	0,9216
(4) - EMPOTRADAS	1,0023
(1) - NO TIENE	0
(3) - TUBERIA EXTERIOR	0,9697

5149 INSTALACIONES SANITARIAS

Catalogo	Valor
(4) - CANALIZACION AGUAS LLUV	1,5499
(3) - CANALIZACION AGUAS SER	1,5499
(5) - CANALIZACION COMBINAD	1,5499
(1) - NO TIENE	0

(2) - POZO CIEGO	1,5499
------------------	--------

6091 CUBRE VENTANAS

Catalogo	Valor
(6) - CAÑA	0
(5) - ENROLLABLE	0,9759
(4) - HIERRO	0,287
(2) - MADERA COMUN	0,135
(1) - MADERA FINA	0,6346
(7) - MADERA MALLA	0,0326
(0) - NO TIENE	0

6092 CLOSETS

Catalogo	Valor
(3) - ALUMINIO	0,2979
(2) - MADERA COMUN	0,4670
(1) - MADERA FINA	1,3684
(0) - NO TIENE	0
(4) - TOL HIERRO	0,2979

6093 BAÑOS

Catalogo	Valor
(2) - COMUN	0,0822
(1) - LETRINA	0,0481
(8) - MAS DE 4 BAÑOS	1,0333
(3) - MEDIO BAÑO	0,1505
(0) - NO TIENE	0
(4) - 1 BAÑO	0,2063
(5) - 2 BAÑOS	0,4127
(6) - 3 BAÑOS	0,6190
(7) - 4 BAÑOS	0,8254

6094 INSTALACIONES ESPECIALES

Catalogo	Valor
(1) - ASCENSOR	1
(4) - BARBACOA	0,8379
(0) - NO TIENE	0
(2) - PISCINA	1,5
(3) - SAUNA TURCO	1,955

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Se establece la constante P1 en el valor de: **16,4449**; y la constante P2 en el valor de: **15,0721**; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de 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 = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

FACTORES DE AFECTACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años cumplidos	Estable	% a reparar	Total deterioro
0-2	1	0,84 a .30	0

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

Art. 25.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN y otras leyes.

Art. 26.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 27.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 28.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa del 1.0 °/oo (UNO PUNTO CERO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 °/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 30.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente

en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.

Art. 31.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32.- 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, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 34.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.-Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN;

1. El impuesto a la propiedad rural

Art. 35.- SUJETOS PASIVOS.-Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 36.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 37.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-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 aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.1	18.492	16.328	14.164	12.000	9.836	7.662	5.508	3.344
SH 4.2	12.328	10.885	9.443	8.000	6.557	5.115	3.672	2.230
SH 5.3	1.880	1.660	1.440	1.220	1.000	780	560	340
SH 4.4	77.049	68.033	59.016	50.000	40.984	31.967	22.951	13.934

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

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN COTACACHI

SECTOR	SECTORES HOMOGÉNEOS
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4

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

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- **GEOMÉTRICOS:**

1.1 **FORMA DEL PREDIO** **1.0 a 0.98**
REGULAR

	IRREGULAR MUY IRREGULAR		MAL DRENADO BIEN DRENADO	
1.2 POBLACIONES CERCANAS		1.00 a 0.96	6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 a 0.942
CAPITAL PROVINCIAL			5 INDICADORES	
CABECERA CANTONAL			4 INDICADORES	
CABECERA PARROQUIAL			3 INDICADORES	
ASENTAMIENTO URBANOS			2 INDICADORES	
1.3 SUPERFICIE		2.26 a 0.65	1 INDICADOR	
0.0001 a 0.0500			0 INDICADORES	
0.0501 a 0.1000				
0.1001 a 0.1500				
0.1501 a 0.2000				
0.2001 a 0.2500				
0.2501 a 0.5000				
0.5001 a 1.0000				
1.0001 a 5.0000				
5.0001 a 10.0000				
10.0001 a 20.0000				
20.0001 a 50.0000				
50.0001 a 100.0000				
100.0001 a 500.0000				
+ de 500.0001				
2.- TOPOGRÁFICOS		1.00 a 0.96		
PLANA				
PENDIENTE LEVE				
PENDIENTE MEDIA				
PENDIENTE FUERTE				
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO		1.00 a 0.96		
PERMANENTE				
PARCIAL				
OCASIONAL				
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN		1.00 a 0.93		
PRIMER ORDEN				
SEGUNDO ORDEN				
TERCER ORDEN				
HERRADURA				
FLUVIAL				
LÍNEA FÉRREA				
NO TIENE				
5.- CALIDAD DEL SUELO				
5.1 TIPO DE RIESGOS		1.00 a 0.70		
DESLAVES				
HUNDIMIENTOS				
VOLCÁNICO				
CONTAMINACIÓN				
HELADAS				
INUNDACIONES				
VIENTOS				
NINGUNA				
5.2 EROSIÓN		0.985 a 0.96		
LEVE				
MODERADA				
SEVERA				
5.3 DRENAJE		1.00 a 0.96		
EXCESIVO				
MODERADO				

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

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

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times VT \times Fad$$

$$Fad = Face \times Fat \times Far \times Fava \times Faces \times Fas$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

Fago = FACTORES GEOMÉTRICOS

Fato = FACTORES DE TOPOGRAFIA

Fajar = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

Faca = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

Facas = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

Fax = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

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

Art. 38.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN y otras leyes.

Art. 39.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- 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. 40.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.75 ‰ (UNO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 41.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 42.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Art. 43.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad.

Art. 44.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana de Cotacachi, a los 21 días del mes de abril del 2014.- Lo certifico.

f.) Lcdo. Alberto Anrango, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi.

f.) Patricia Muriel Andrade, Secretaria General (E).

La infrascrita Secretaria General (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, certifica que “**ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, REGULACIÓN, FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN COTACACHI; ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014-2015**”, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal de fecha 27 de Diciembre del 2013 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, de fecha 21 de abril del 2014.

CERTIFICO

f.) Patricia Muriel Andrade, Secretaria General (E).

NOTIFICACIÓN.- Cotacachi, 22 de abril del 2014, notifiqué con el original y copias respectivas de la “**ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, REGULACIÓN, FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN COTACACHI; ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014-2015**”, aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana de Cotacachi el 21 de abril del 2014, al Lcdo. Alberto Anrango, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Patricia Muriel Andrade, Secretaria General (E).

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI.- Cotacachi, 23 de abril del 2014.- Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **sanciono** la “**ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, REGULACIÓN, FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN COTACACHI; ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014-2015**”.

f.) Lcdo. Alberto Anrango Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi.

Proveyó y firmó el Licenciado Alberto Anrango Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA APROBACIÓN, REGULACIÓN, FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS**

PARROQUIALES DEL CANTÓN COTACACHI; ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014-2015”. Cotacachi, 23 de abril del 2014.

f.) Patricia Muriel Andrade, Secretaria General (E).

