EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Calvas: De aprobación de planos de valoración del suelo urbano y la formación de los catastros prediales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2026 - 2027 2

- Cantón Santa Ana de Cotacachi: Reformatoria a la Ordenanza exclusiva que regula el arrendamiento, funcionamiento, mantenimiento y administración de los locales comerciales, garaje, áreas de circulación del edificio municipal denominado Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco, ubicado en la parroquia El Sagrario ... 41

FE DE ERRATAS:

CANTÓN SANTIAGO DE QUERO:

- A la publicación de la Ordenanza del presupuesto general para el ejercicio económico 2026, efectuada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 857 del 29 de diciembre de 2025 62

Año I - Nº 1042 - 66 páginas
Quito, viernes 30 de enero de 2026

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON CALVAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en concordancia con la competencia constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, tiene tres consideraciones: a) Cómo formar el catastro; b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y, c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GAD Municipal requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo", los GAD Municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2025- 2026.

CONSIDERANDOS:

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

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

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

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

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

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

hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

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

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

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal,* mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

Que, el Art. 139 *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales,

siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas,* siendo el *gobierno central, a través del ministerio responsable,* quien dicte *las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

Que, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales,* haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el Art. 495 *ibídem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios*;

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

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

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

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

Que, según el Art. 113 *ibídem, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

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

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de *uso agrario* a *suelo de expansión urbana o zona industrial*, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

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

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

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

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

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

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

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, Expide la siguiente:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE PLANOS DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027

TITULO I
CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana, para el bienio 2026 – 2027.

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

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para toda la cabecera cantonal y el área urbana de sus parroquias urbanas-rurales, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Calvas

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - 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. 4.- 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. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

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

A) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe

ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano.

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

Si la cabecera cantonal esta 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 el área urbana y el 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 DIECINUEVE (19) dígitos numéricos de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA, tres (3) para identificación del PREDIO y nueve (9) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

B) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

1. Identificación del predio:
2. Tenencia del predio:

3. Descripción física del terreno:
4. Infraestructura y servicios:
5. Uso de suelo del predio:
6. Descripción de las edificaciones.

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

Art. 8. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. -

De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

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

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

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10. – NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.

b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.”

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Calvas.

Art. 12.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario”.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para el caso puntual de las personas ADULTAS MAYORES titulares de bienes inmuebles URBANOS, dicha exoneración, se la hará efectiva en forma directa; para lo cual se deberá observar y cumplir con el principio constitucional y legal, establecido en los artículos 36 y 37 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con lo dispuesto en el Art. 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores y su respectivo reglamento.

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 del año anterior.

Para otras deducciones tributarias, que establecen los artículos 503 y 510 del COOTAD. Sobre rebajas y deducciones se deberán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos. Salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre de cada año.

Art. 15. – TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO.

A) ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación la contribución adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

La recaudación de esta contribución no será a cargo del GAD Municipal de Calvas, para el efecto está tasa será recaudada por el cuerpo de Bomberos del cantón Calvas a través de su propio sistema de recaudación.

B) Además, la exoneración por discapacidad que está prevista en el Art. 75.- Impuesto predial. - que dice: Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

C) TASA DE SERVICIO ADMINISTRATIVO. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Calvas establece la Tasa por servicio Administrativo el valor de $ 1,00 UN DOLARA por cada unidad predial.

Art. 16. - EMISION DE TITULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos la entidad 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 la máxima autoridad del área financiera 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. 17. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 18. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: 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. 19. - 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. 20. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá CÉDULA CATASTRAL Y EL DOCUMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS O LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL sobre el valor de la propiedad urbana vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud verbal o escrita, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno y el pago de dos dólares por especie valorada.

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

CAPITULO IV
IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

Art. 24. - 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:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

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

a) Valor del predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores 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.

Establecidas las manzanas de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por manzanas.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE CALVAS

COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS CABECERA CANTONAL

SECTOR HOMOGÉNEO		Infraestructura Básica				Infraest. Complem.		Serv. Mun	promedio
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	R. Telef.	Ac Y Bord	R.B. /Aseo	zonas
1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	93.86	100.00	100.00	100.00	99.12
	DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	6.14	0.00	0.00	0.00	0.88
2	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	88.40	90.00	92.00	98.60	95.57

	DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	11.60	10.00	8.00	1.40	4.43
3	COBERTURA	98.65	94.59	98.64	88.17	0.00	97.95	97.19	82.17
	DÉFICIT	1.35	5.41	1.36	11.83	100.00	2.05	2.81	17.83
4	COBERTURA	97.50	100.00	100.00	82.08	0.00	94.40	89.33	80.47
	DÉFICIT	2.50	0.00	0.00	17.92	100.00	5.60	10.67	19.53
5	COBERTURA	76.40	96.30	94.10	48.18	0.00	66.96	63.56	63.64
	DÉFICIT	23.60	3.70	5.90	51.82	100.00	33.04	36.44	36.36
6	COBERTURA	63.11	90.38	85.79	35.79	0.00	34.43	51.90	51.63
	DÉFICIT	36.89	9.62	14.21	64.21	100.00	65.57	48.10	48.37
7	COBERTURA	39.29	62.96	55.00	25.41	0.00	8.91	32.77	32.05
	DÉFICIT	60.71	37.05	45.00	74.59	100.00	91.09	67.23	67.95
Cobertura		**82.14**	**92.03**	**90.50**	**65.98**	**27.14**	**70.66**	**76.19**	**72.09**
Déficit		**17.86**	**7.97**	**9.50**	**34.02**	**72.86**	**29.34**	**23.81**	**27.91**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE CALVAS
COLAISACA
COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

SECTOR HOMOGENEO		Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun	promedio
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	zonas
1	COBERTURA	30.55	49.87	37.07	33.96	21.33	32.00	21.33	32.30
	DEFICIT	69.45	50.13	62.93	66.04	78.67	68.00	78.67	67.70
Cobertura		**30.55**	**49.87**	**37.07**	**33.96**	**21.33**	**32.00**	**21.33**	**32.30**
Deficit		**69.45**	**50.13**	**62.93**	**66.04**	**78.67**	**68.00**	**78.67**	**67.70**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE CALVAS
EL LUCERO
COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

SECTOR HOMOGENEO		Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun	promedio
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	zonas
1	COBERTURA	38.41	45.64	48.98	37.40	7.76	31.02	17.71	32.42
	DEFICIT	61.59	54.36	51.02	62.60	92.24	68.98	82.29	67.58
Cobertura	**1-1**	**38.41**	**45.64**	**48.98**	**37.40**	**7.76**	**31.02**	**17.71**	**32.42**
Deficit	**1-2**	**61.59**	**54.36**	**51.02**	**62.60**	**92.24**	**68.98**	**82.29**	**67.58**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE CALVAS
SANGUILLIN
COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

SECTOR HOMOGENEO		Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun	promedio
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	zonas

1	COBERTURA	16.81	55.97	43.83	23.53	16.76	10.90	26.62	27.77
	DEFICIT	83.19	44.03	56.17	76.47	83.24	89.10	73.38	72.23
Cobertura	1-1	**16.81**	**55.97**	**43.83**	**23.53**	**16.76**	**10.90**	**26.62**	**27.77**
Deficit	1-2	**83.19**	**44.03**	**56.17**	**76.47**	**83.24**	**89.10**	**73.38**	**72.23**

OBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE CALVAS
UTUANA
COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

SECTOR HOMOGENEO		Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun	promedio
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	zonas
1	COBERTURA	42.87	67.77	63.31	57.49	0.00	24.00	24.00	39.92
	DEFICIT	57.13	32.23	36.69	42.51	100.00	76.00	76.00	60.08
Cobertura		**42.87**	**67.77**	**63.31**	**57.49**	**0.00**	**24.00**	**24.00**	**39.92**
Deficit		**57.13**	**32.23**	**36.69**	**42.51**	**100.00**	**76.00**	**76.00**	**60.08**

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

MATRIZ PRECIOS SECTORES HOMOGENEOS
MATRIZ PRECIOS
CABECERA CANTONAL
SECTORES HOMOGÉNEOS

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	LIMITE INFERIOR
1	9.845	**300**	8.468
2	8.467	**190**	7.089
3	7.088	**117**	5.711
4	5.710	**70**	4.333
5	4.332	**40**	2.955
6	2.954	**21**	1.576
7	1.575	**11**	0.197

MATRIZ DE PRECIOS

COLAISACA

PRECIO POR SECTOR HOMOGENEO

SECTOR	SUB – SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	LIMITE INFERIOR
1	1-1	5.268	$ 15.00	4.478
	1-2	4.477	$ 11.00	3.688
	1-3	3.687	$ 8.00	2.897
	1-4	2.896	$ 5.00	2.107

MATRIZ DE PRECIOS

EL LUCERO

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	LIMITE INFERIOR
1	1-1	8.779	$ 25.00	7.111
	1-2	7.110	$ 16.00	5.443
	1-3	5.442	$ 10.00	3.775
	1-4	3.774	$ 6.00	2.107

MATRIZ DE PRECIOS

PRECIO POR SECTOR HOMOGENEO SANGUILLIN

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	LIMITE INFERIOR
1	1-1	5.619	$ 16.00	4.566
	1-2	4.565	$ 10.00	3.512
	1-3	3.511	$ 6.00	2.459
	1-4	2.458	$ 3.00	1.405

MATRIZ DE PRECIOS

PRECIO POR SECTOR HOMOGENEO UTUANA

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	LIMITE INFERIOR
1	1-1	6.949	$ 8.00	6.402
	1-2	6.401	$ 7.00	5.854
	1-3	5.853	$ 6.00	5.307
	1-4	5.306	$ 6.00	4.759

Figura 1 ***PLANO DEL VALOR DEL SUELO CALVAS – CABECERA CANTONAL***

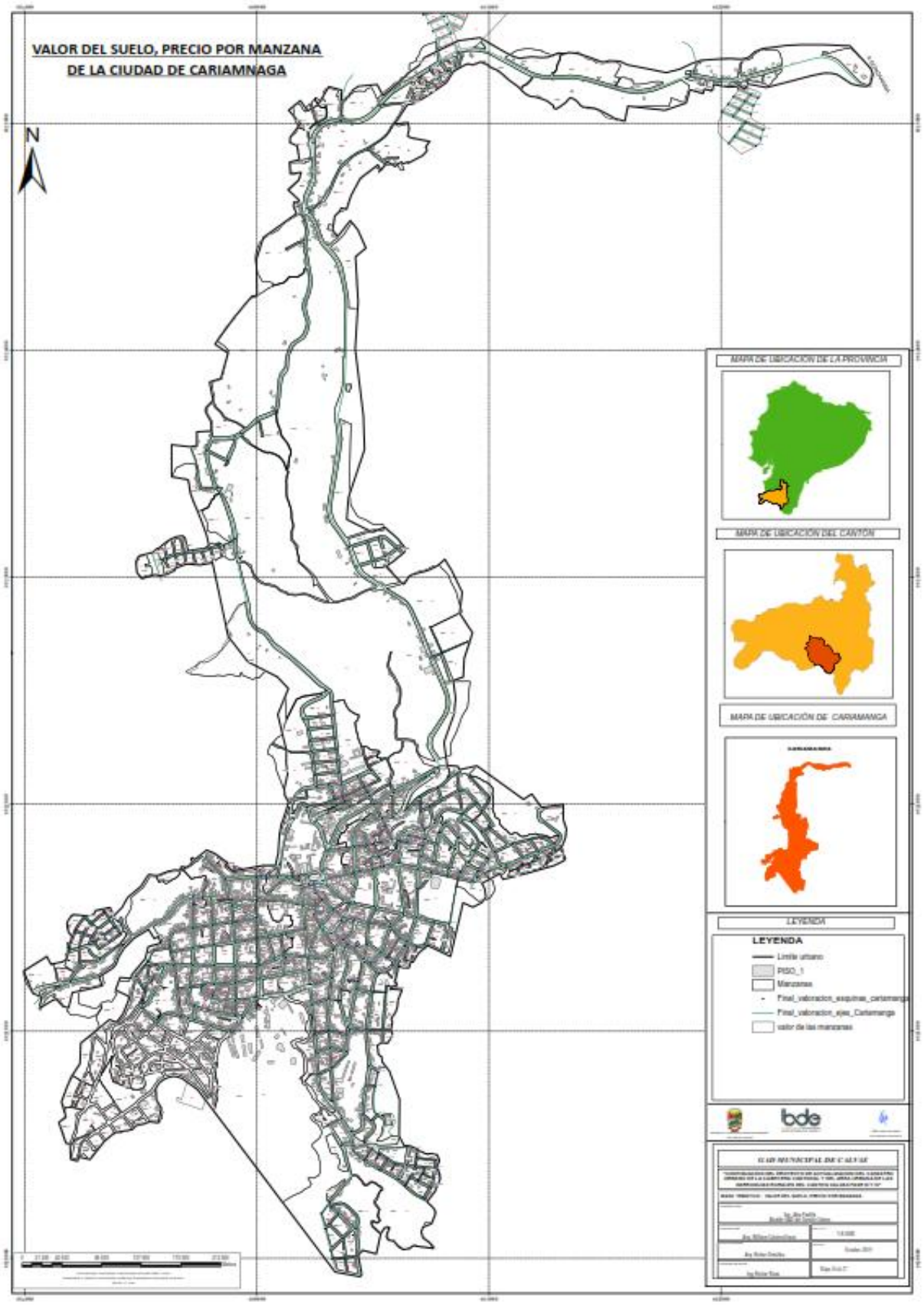


Figura 2 *PLANO DEL VALOR DEL SUELO CALVAS – COLAISACA*

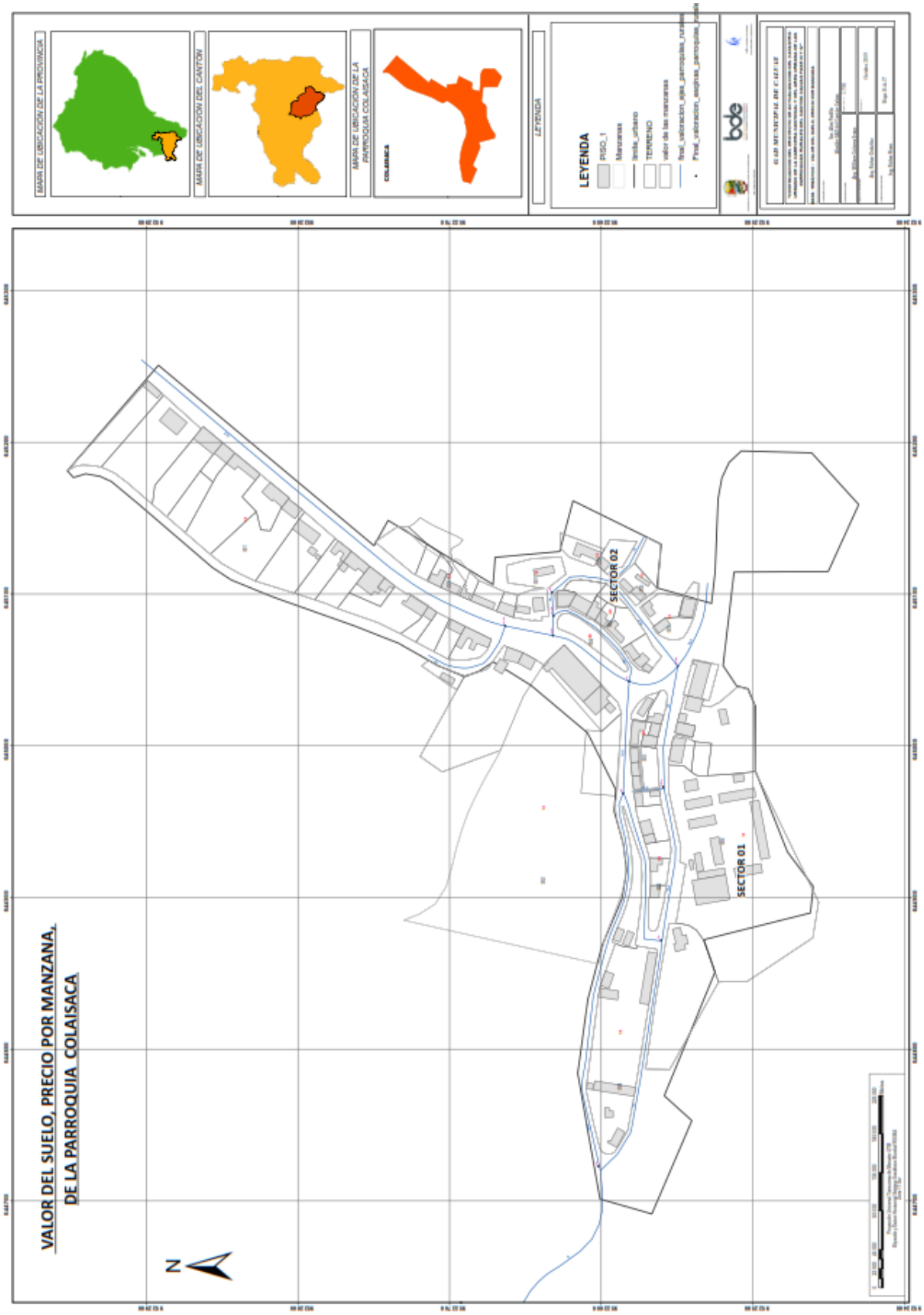


Figura 3 *PLANO DEL VALOR DEL SUELO CALVAS – EL LUCERO*

Figura 4 *PLANO DEL VALOR DEL SUELO CALVAS – SANGUILLIN*

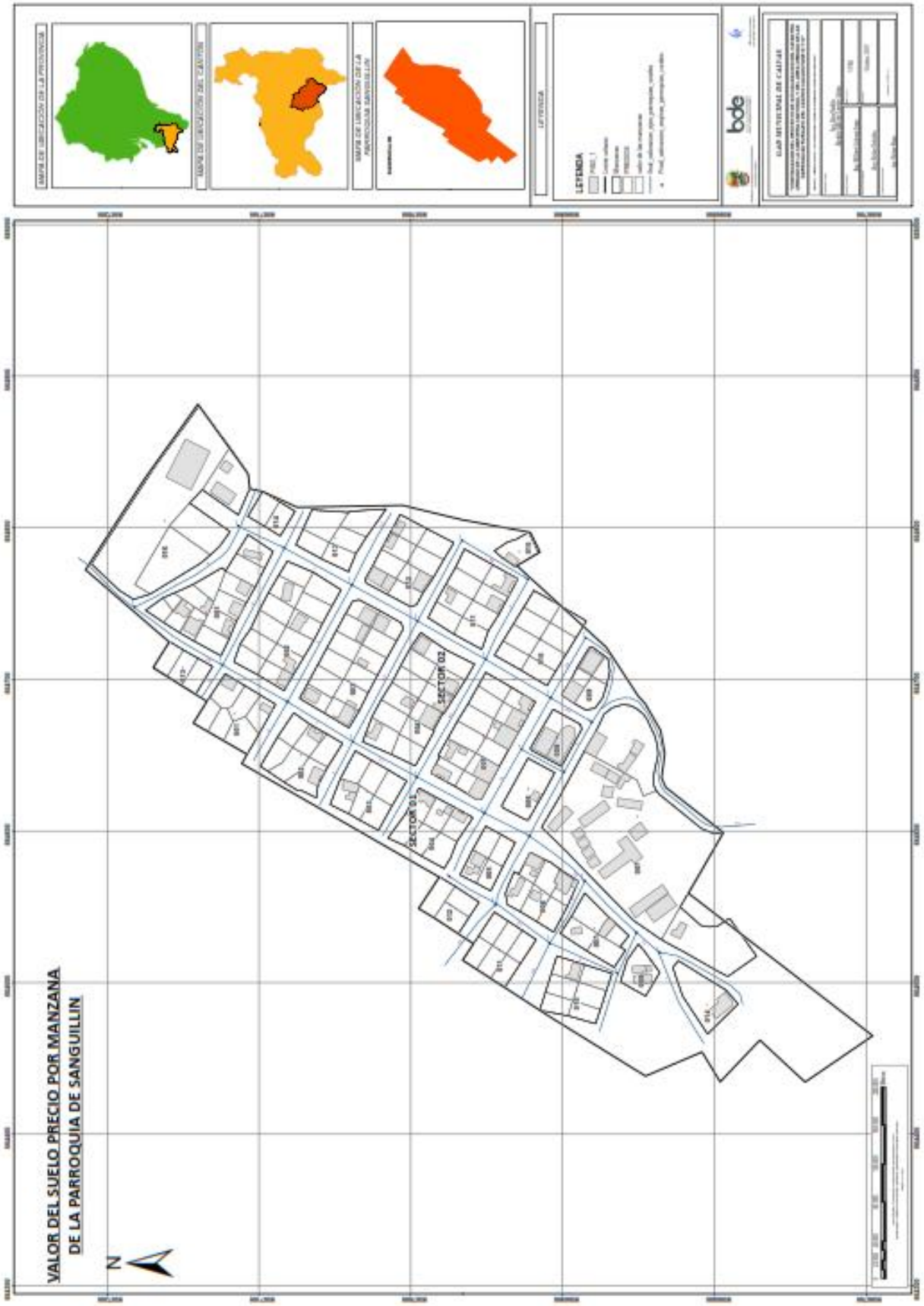
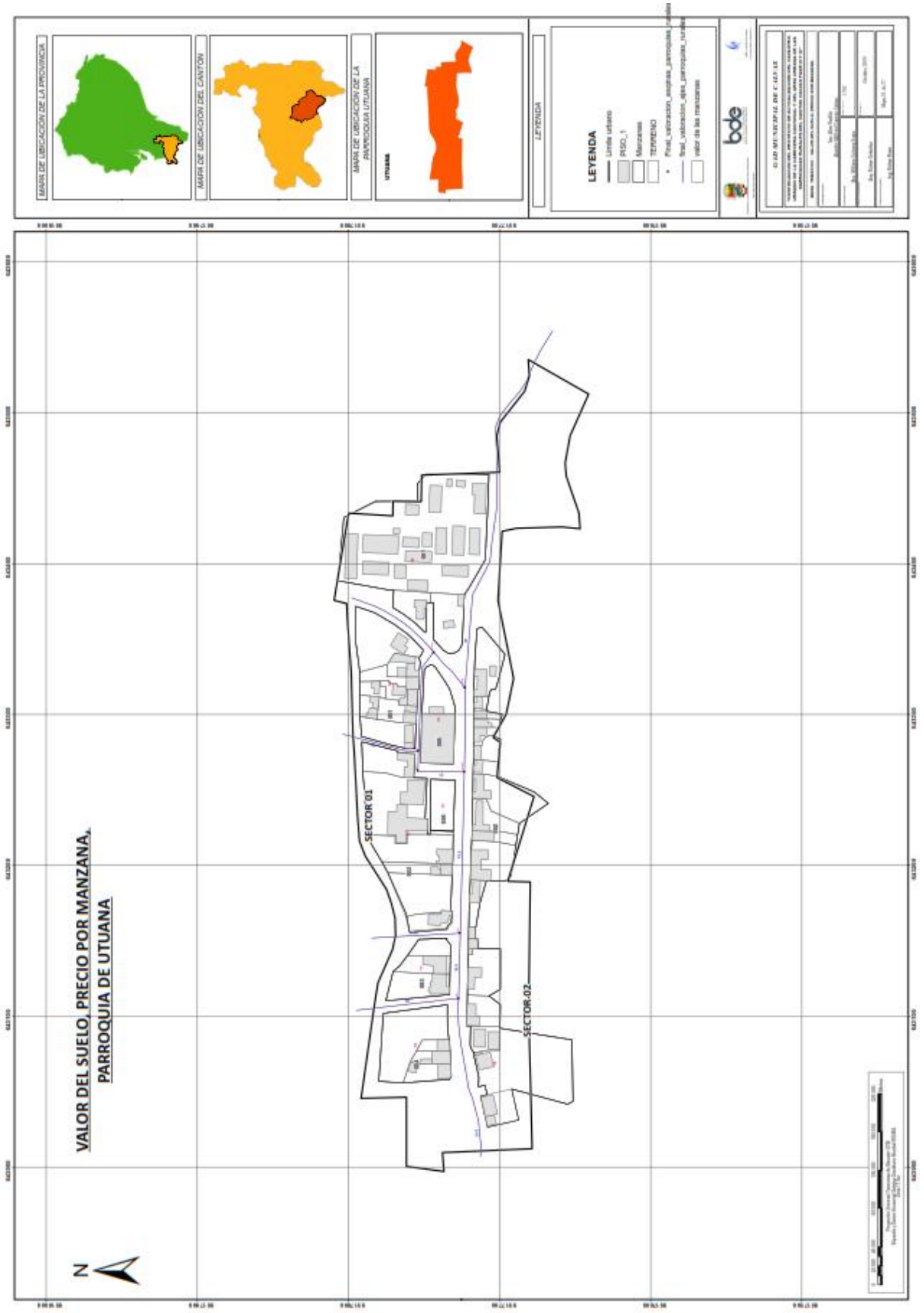


Figura 5 *PLANO DEL VALOR DEL SUELO CALVAS – UTUANA*



Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual 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, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles; así como los factores de corrección característicos propios del predio insertos en plano de valor del suelo, los valores de: 50, 75,80 y 90% de afectación a los predios internos, en pasaje, por área extensa y pendiente, como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. –
Factores que modifican el valor m2 del predio

Indicador	Límite Factorial Inferior	Límite Factorial Superior
Geométricos:		
1.- Relación frente/fondo	0.94	1.0
2.- Forma del terreno	0.94	1.0
3.- Superficie del terreno	0.94	1.0
4.- Localización en la manzana	0.95	1.0
Topográficos:		
1.- características del suelo	0.93	1.0
2.- Topografía	0.93	1.0
Accesibilidad a servicios:		
1.- Agua, electricidad, alcantarillado	0.88	1.0
2.- Vías	0.88	1.0
3.- Aceras, teléfonos, recolección de basura	0.93	1.0

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES

Geométricos:

1.- Relación frente/fondo

FRACCIONARIA		NUMERICA	COEFICIENTE
1:3	3:1	0.333	1.0
1:4	4:1	0.250	0.9925
1:5	5:1	0.200	0.9850
1:6	6:1	0.1667	0.9775
1:7	7:1	0.1429	0.9700
1:8	8:1	0.1250	0.9625
1:9	9:1	0.1111	0.9550
1:10	10:1	0.1000	0.9475
1:11	11:1	0.0909	0.9400

2.- Forma del terreno

Ordenanza Impuesto Predial Urbana

REGULAR	1.0
IRREGULAR	0.97
MUY IRREGULAR	0.94

3.- Superficie del terreno

RANGO DE VARIACION			COEFICIENTE
1	A	50 M2	1.0
50	A	250 M2	0.99
250	A	500 M2	0.98
500	A	1000 M2	0.97
1000	A	2500 M2	0.96
2500	A	5000 M2	0.95
5000	A	MAS	0.94

4.- Localización en la manzana

ESQUINERO	1.0
EN CABECERA	1.0
MANZANERO	1.0
INTERMEDIO	0.99
EN CALLEJON	0.97
INTERIOR	0.95

Topográficos:

1.- características del suelo

SECO	1.0
INUNDABLE	0.98
HUMEDO	0.95
CENAGOSO	0.93

2.- Topografía

A NIVEL	1.0
BAJO NIVEL/SOBRE NIVEL	0.98
ESCARPADO	0.95
ACCIDENTADO	0.93

Accesibilidad a servicios:

1.- Agua, electricidad, alcantarillado

3 = 1
2 = 0.94
1 = 0.88

2.- Vías

Adoquín, asfalto, hormigón armado = 1

Adoquín de piedra =	0.97
Piedra bola =	0.94
Lastre =	0.91
Tierra =	0.88

3.- Aceras, bordillos, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles

5 = 1
4 = 0.97
3 = 0.94
2 = 0.91
1 = 0.88

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 x Fa x s
Donde:
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 avaluada 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; solo como información, estos datos no adicionan valor, y son: sauna/ turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizará mediante un programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad.

El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

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

1. Precio unitario multiplicado por el volumen de obra, da como resultado el costo por rubro.
2. Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.
3. Se determina la incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, efectuándose mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros multiplicado por cien.

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición por metro cuadrado.

FACTORES. - RUBROS DE EDIFICACIÓN DEL PREDIO

Código	Padre	Nombre	Cod Ficha	Coeficiente	Estado
01		CARACTERÍSTICAS GENERALES		0	A
0101	01	**Estructura**		0	A
010101	0101	Aporticado	01	1.25	A
010102	0101	Soportante	02	1	A
010103	0101	Mixto	03	1	A
0102	01	Edad de la Construcción		0	A
010201	0102	1-5	01	0.98	A
010202	0102	6-10	02	0.94	A
010203	0102	11-20	03	0.823	A
010204	0102	21-40	04	0.67	A
010205	0102	41-60	05	0.4600	A
010206	0102	61-80	06	0.4100	A
010207	0102	80 a más	07	0.2000	A
0103	01	Estado de Conservación		0.0000	A
010301	0103	Estable	01	1.0000	A
010302	0103	A Reparar	02	1.0000	A
010303	0103	Total deterioro	03	1.0000	A
0104	01	Reparación		0.0000	A
010401	0104	0	01	1.0000	A
0105	01	Número de Pisos	05	1.0000	A
010501	0105	0-1	01	35.1117	A
010502	0105	2	02	31.3445	A
02		**ESTRUCTURA**		0.0000	A
0201	02	**Columnas y Pilastras**		0.0000	A
020101	0201	No Tiene	01	0.0000	A
020102	0201	Hormigón Armado	02	3.0654	A
020103	0201	Hormigón Ciclópeo	03	1.4406	A
020104	0201	Hormigón Simple	04	2.0714	A
020105	0201	Pilotes	05	1.5119	A
020106	0201	Hierro	06	2.3354	A
020108	0201	Madera	08	1.0156	A
020109	0201	Caña	09	0.8157	A
020110	0201	Madera Fina	10	0.5671	A
020111	0201	Bloque	11	0.6042	A
020112	0201	Ladrillo	12	0.6042	A
020113	0201	Piedra	13	0.6691	A
020114	0201	Adobe	14	0.6042	A
020115	0201	Tapial	15	0.5007	A
0202	02	**Vigas y Cadenas**		0.0000	A

020201	0202	No tiene	01	0.0000	A
020202	0202	Hormigón Armado	02	0.5544	A
020206	0202	Hierro	06	0.5211	A
020208	0202	Madera	08	0.6472	A
020209	0202	Caña	09	0.1573	A
020210	0202	Madera Fina	10	0.6472	A
0203	02	**Entre Pisos**		0.0000	A
020301	0203	No Tiene	01	0.0000	A
020302	0203	Losa Horm. Armado	02	1.0839	A
020306	0203	Hierro	06	0.5211	A
020308	0203	Madera	08	0.6472	A
020309	0203	**Contrapiso hormigón armado**	09	0.9423	A
020310	0203	Madera Fina	10	0.9769	A
020363	0203	Madera y Ladrillo	64	0.2790	A
020364	0203	Bóveda de Ladrillo	65	0.3489	A
020365	0203	Bóveda de Piedra	66	0.2675	A
0204	02	**Paredes**		0.0000	A
020401	0204	No tiene	01	0.0000	A
020402	0204	Muro Horm. Armado	02	0.9965	A
020408	0204	Madera Común	08	1.9826	A
020409	0204	Caña	09	0.2806	A
020410	0204	Madera Fina	10	3.9770	A
020411	0204	Bloque	11	1.1829	A
020412	0204	Ladrillo	12	1.4424	A
020413	0204	Piedra	13	1.1707	A
020414	0204	Adobe	14	0.7296	A
020415	0204	Tapial	15	0.4030	A
020416	0204	Bahareque	16	0.3806	A
020434	0204	Fibro-Cemento	35	0.7502	A
020435	0204	Gypsum	68	1.4727	A
0205	02	**Escalera**		0.0000	A
020501	0205	No Tiene	01	0.0000	A
020502	0205	Hormigón Armado	02	0.7179	A
020503	0205	Hormigón Ciclopeo	03	0.0294	I
020504	0205	Hormigón Simple	04	0.0294	I
020506	0205	Hierro	06	0.0462	A
020508	0205	Madera	08	0.0265	A
020509	0205	Caña	09	0.0268	A
020510	0205	Madera Fina	10	0.0950	A
020512	0205	Ladrillo	12	0.0220	A
020513	0205	Piedra	13	0.0245	A
0206	02	**Cubierta**		0.0000	A
020601	0206	No Tiene	01	0.0000	A
020602	0206	Losa Horm. Armado	02	2.2762	A
020606	0206	Hierro	06	0.0000	A
020607	0206	Estereoestructura	07	0.0000	A
020608	0206	Madera Común	08	0.0000	A
020609	0206	Caña	09	0.0000	A
020610	0206	Madera Fina	10	0.0000	A
020611	0206	Vigas Metálicas	11	0.0000	A
03		**ACABADOS**		0.0000	A
0301	03	Revestimiento de Pisos		0.0000	A
030101	0301	No tiene	01	0.0000	A
030108	0301	Madera Común	08	0.2300	A

030109	0301	Caña	09	0.0807	A
030110	0301	Madera Fina	10	1.5226	A
030117	0301	Arena-Cemento	17	0.2247	A
030118	0301	Tierra	18	0.0000	A
030119	0301	Mármol	19	2.0990	A
030120	0301	Marmeton	20	2.3450	A
030121	0301	Marmolina	21	1.1990	A
030122	0301	Baldosa Cemento	23	1.8179	A
030123	0301	Baldosa Cerámica	24	1.4997	A
030124	0301	Parquet	25	1.7496	A
030125	0301	Granito	26	0.8647	A
030126	0301	Tablón-Duela	26	1.3414	A
030127	0301	Tablon / Gress	28	1.5226	A
030128	0301	Tabla	29	1.4997	A
030129	0301	Hierro	30	1.0700	A
030168	0301	Cemento Alisado	68	0.2240	A
030169	0301	Porcelanato	22	1.4997	A
030170	0301	Piso Flotante	70	1.5226	A
0302	03	**Revestimiento Interior**		0.0000	A
030201	0302	No tiene	01	0.0000	A
030208	0302	Madera Común	08	1.0128	A
030209	0302	Caña	09	0.4060	A
030210	0302	Madera Fina	10	1.6198	A
030217	0302	Enlucidos arena y cemento	17	0.5761	A
030218	0302	Enlucidos Tierra	18	0.1440	A
030219	0302	Marmol	19	3.2046	A
030220	0302	Marmeton	20	2.2630	A
030221	0302	Marmolina	21	1.3210	A
030222	0302	Baldosa Cemento	23	0.7142	A
030223	0302	Baldosa Cerámica	24	1.3090	A
030229	0302	Azulejo	30	1.3090	A
030230	0302	Grafiado	31	0.4910	A
030231	0302	Chafiado	32	0.4910	A
030266	0302	Enlucido Hornamental	66	1.9450	A
030267	0302	Grafiado Chafiado	67	0.4910	A
030268	0302	Piedra o Ladrillo Ornamental	68	1.3090	A
030269	0302	Estucado	37	0.2280	A
030271	0302	Enlucido y pintado		0.3320	A
0303	03	**Revestimiento Exterior**		0.0000	A
030301	0303	No tiene	01	0.0000	A
030308	0303	Madera común	08	0.0460	A
030310	0303	Madera fina	10	0.2390	A
030317	0303	Enlucidos arena y cemento	17	0.3320	A
030318	0303	Enlucidos Tierra	18	0.2140	A
030319	0303	Marmol	19	2.1586	A
030320	0303	Marmetón	20	2.1586	A
030321	0303	Marmolina	21	0.4370	A
030322	0303	Baldosa Cemento	23	0.4340	A
030323	0303	Baldosa Cerámica	24	1.9370	A
030330	0303	Vidrio	31	0.2280	A
030331	0303	Champiado	32	0.2280	A
030332	0303	Aluminio	33	2.6630	A
030368	0303	Cemento Alisado	68	0.3330	A
030369	0303	Fachaleta	05	0.4340	A

030370	0303	Grafiado Chafiado	70	0.2280	A
030371	0303	Piedra	13	3.4770	A
030372	0303	Estucado	37	0.4340	A
030373	0303	Alocubond	72	2.6630	A
030374	0303	Espacato	72	2.9120	A
030375	0303	Piel de Vidrio	72	2.9370	A
030376	0303	Enlucido y Pintado	72	0.4150	A
0304	03	**Revestimiento Escalera**		0.0000	A
030401	0304	No tiene	01	0.0000	A
030408	0304	Madera Común	08	0.0239	A
030409	0304	Parquet	09	0.1370	A
030410	0304	Madera Fina	10	1.2880	A
030417	0304	Enlucidos Arena Cemento	17	0.0760	A
030418	0304	Enlucidos Tierra	18	0.0000	A
030419	0304	Marmol	19	0.0799	A
030420	0304	Marmetón	20	0.0799	A
030421	0304	Marmolina	21	0.0430	A
030422	0304	Baldosa Cemento Vinil	22	0.0317	A
030423	0304	Baldosa Cerámica	24	0.0317	A
030430	0304	Grafiado	31	0.0000	A
030431	0304	Champiado	32	0.0000	A
030466	0304	Enlucido ornamental	66	1.3090	A
030467	0304	Piedra o Ladrillo ornamental	67	1.3090	A
030468	0304	Granito	68	1.2510	A
030469	0304	Porcelanato	68	1.4720	A
0305	03	**Tumbados**		0.0000	A
030501	0305	No tiene	01	0.0000	A
030508	0305	Madera Común	08	1.0322	A
030509	0305	Caña	09	1.1720	A
030510	0305	Madera Fina	10	1.3540	A
030516	0305	Bahareque	16	0.3120	A
030517	0305	Enlucidos Arena Cemento	17	0.6170	A
030518	0305	Enlucidos Tierra	18	0.0000	A
030530	0305	Grafiado	31	0.2630	A
030531	0305	Champiado	32	0.2630	A
030534	0305	Fibro Cemento	35	0.7090	A
030535	0305	Fibra Sintética	36	1.0810	A
030536	0305	Estuco Fibro Cemento	35	0.7600	A
030537	0305	Gypsum	68	0.6810	A
0306	03	**Cubierta**		0.0000	A
030601	0306	No Tiene	01	0.0000	A
030617	0306	Enlucidos Arena Cemento	17	0.0000	A
030622	0306	Baldosa Cemento	23	0.0000	A
030623	0306	Baldosa Ceramica	24	0.0000	A
030629	0306	Azulejo	30	0.0000	A
030634	0306	Asbesto / Cemento	35	0.5750	A
030637	0306	Teja Común	38	0.8460	A
030638	0306	Teja Vidriada	39	1.3260	A
030639	0306	Zinc	40	0.4510	A
030640	0306	Polietileno	41	0.8730	A
030641	0306	Domos / Traslúcido	42	0.8730	A
030642	0306	Ruberoy	43	0.8730	A
030643	0306	Paja-Hojas	44	0.1250	I
030644	0306	Cady	45	0.1250	A

030645	0306	Tejuelo	46	0.4370	A
030646	0306	Vidrio	46	1.9370	A
030647	0306	Policarbonato	46	1.6700	A
030648	0306	Galvalumen	71	0.6280	A
030671	0306	Galvalumen	71	0.0000	I
0307	03	**Puertas**		0.0000	A
030701	0307	No tiene	01	0.0000	A
030708	0307	Madera Común	08	0.6870	A
030709	0307	Caña	09	0.0160	A
030710	0307	Madera Fina	10	1.3580	A
030732	0307	Aluminio	33	1.7780	A
030733	0307	Enrollable	34	0.9230	A
030746	0307	Hierro-Madera	47	1.2850	A
030747	0307	Madera Malla	48	0.0300	A
030767	0307	Tol Hierro	67	1.2500	A
030768	0307	Hierro	06	0.7640	A
030769	0307	Aluminio y Vidrio		0.8905	A
030770	0307	Madera y Vidrio		0.4190	A
0308	03	**Ventanas**		0.0000	A
030801	0308	No tiene	01	0.0000	A
030806	0308	Hierro/vidrio	06	0.3366	A
030808	0308	Madera Común	08	0.1800	A
030810	0308	Madera Fina	10	0.3780	A
030832	0308	Aluminio	33	0.5072	A
030833	0308	Enrollable	34	0.2536	A
030846	0308	Hierro-Madera	47	0.4173	A
030847	0308	Madera Malla	48	0.6741	A
030848	0308	Aluminio y Vidrio		0.7398	A
030849	0308	Madera y Vidrio		0.5924	A
0309	03	**Cubre Ventanas**		0.0000	A
030901	0309	No tiene	01	0.0000	A
030906	0309	Hierro	06	0.1980	A
030908	0309	Madera Común	08	0.9309	A
030909	0309	Caña	09	0.0000	A
030910	0309	Madera Fina	10	0.4376	A
030932	0309	Aluminio	33	0.2054	A
030933	0309	Enrollable	34	0.6730	A
030947	0309	Madera Malla	48	0.0225	A
0310	03	**Closets**		0.0000	A
031001	0310	No tiene	01	0.0000	A
031008	0310	Madera Común	08	0.0000	A
031010	0310	Madera Fina	10	0.0000	A
031032	0310	Aluminio	33	0.0000	A
031067	0310	Tol Hierro	67	0.0000	A
04		**INSTALACIONES**		0.0000	A
0401	04	**Sanitarios**		0.0000	A
040101	0401	No tiene	01	0.0000	A
040148	0401	Pozo Ciego	49	0.1166	A
040149	0401	Canalización Aguas Servidas	50	0.1637	A
040150	0401	Canalización Aguas Lluvias	51	0.1637	A
040151	0401	Canalización Combinado	52	0.0980	A
0402	04	**Baños**		0.0000	A
040201	0402	No tiene	01	0.0000	A
040252	0402	Letrina	53	0.0332	A

040253	0402	Baño Común	54	0.0567	A
040254	0402	Medio Baño	55	0.1038	A
040255	0402	Un Baño	56	0.1423	A
040256	0402	Dos Baños	57	0.2846	A
040257	0402	Tres Baños	58	0.4267	A
040258	0402	Cuatro Baños	59	0.5692	A
040259	0402	+ de 4 Baños	60	0.7126	A
0403	04	**Eléctricas**		0.0000	A
040301	0403	No tiene	01	0.0000	A
040360	0403	Alambre Exterior	61	0.1755	A
040361	0403	Tubería Exterior	62	0.2642	A
040362	0403	Empotradas	63	0.4344	A
05		**OTRAS INVERSIONES**		0.0000	A
050000	05	NO TIENE	1	0.0000	I
0501	05	**Sauna / Turco / Hidromasaje**	01	5.6352	A
050101	0501	Número metros		0.0000	A
050102	0501	+6 Personas		12.5896	I
050103	0501	6 Personas		0.0000	I
050104	0501	10 Personas		0.0000	I
0502	05	Ascensor	02	0.0000	A
050201	0502	2 Personas		0.0000	A
050202	0502	4 Personas		0.0000	A
050203	0502	6 Personas		12.3891	A
050204	0502	10 Personas		0.0000	A
0503	05	**Escalera Eléctrica**	03	0.0000	A
050301	0503	Tiene		0.0000	A
050302	0503	50 Peldaños		6.1945	I
0504	05	**Aire Acondicionado**	04	0.0000	A
050401	0504	1-5 Salidas		0.4745	A
050402	0504	6-10 Salidas		0.0000	A
050403	0504	10 o más Salidas		0.0000	A
0505	05	Sist. De Red / Seguridad	05	0.0000	A
050501	0505	Max. Seg.	51	0.6590	A
050502	0505	Min. Seg.	52	0.2146	A
0506	05	**Piscinas**	06	0.0000	A
050601	0506	Temperada	61	0.2081	A
050602	0506	Fría	62	0.1867	A
050603	0506	No Tiene	2	0.0000	A
0507	05	**Cerramientos**	07	0.0000	I
050701	0507	Bloque	71	0.0000	I
050702	0507	Adobe/Tapial	72	0.0000	I
050703	0507	Malla	73	0.0000	I
050704	0507	Metálico	7	0.0000	I
050705	0507	Ladrillo	7	0.0000	I
050706	0507	Alambre de Púas	75	0.0000	I
0508	05	**Vías y Caminos**	08	0.0000	A
050801	0508	Piedra	81	0.7415	A
050802	0508	Asfalto	82	0.1828	A
050803	0508	Adoquín	83	0.1940	A
050804	0508	Ladrillo	84	0.0000	A
050805	0508	Cemento	85	0.2389	A
0509	05	**Instalación Deportiva**	09	0.0000	A
050901	0509	Asfalto	91	3.5538	A
050902	0509	Adoquín	92	3.7726	A

050903	0509	Ladrillo	93	0.0000	A
050904	0509	Cemento	94	4.6457	A
050905	0509	Cesped	95	1.1392	A
050906	0509	Piedra	95	0.0000	A
050907	0509	Césped Sintético	2	0.5973	A
050908	0509	Césped Natural	2	0.9722	A
0510	05	**CABLE TV**	1	0.0000	I
051001	0510	Tiene	2	0.0433	A
0511	05	**BARBACOA**	1	0.0000	I
051101	0511	Tiene	2	0.5560	A
0512	05	**Instalaciones ESPECIALES**	1	0.0000	I
051201	0512	Tiene	2	0.5000	A
0513	05	**Instalaciones Deportivas**	1	0.0000	I
051303	0513	Cemento	2	0.5000	I

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

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

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

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
Factores de Depreciación de Edificación Urbano

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

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION

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

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

Art. 28. - EXONERACIONES ESPECIALES. - Por disposición de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a. Toda persona mayor de 65 años, (sesenta y cinco años), de edad, y con ingresos mensuales de un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda a 500 (quinientas) RBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta Ordenanza.

b. Cuando el valor de la propiedad sea superior a 500 (quinientas) RBU los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

c. Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facúltese a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad.

d. Los predios declarados como patrimonio Cultural de la Nación.

e. Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección y cuidado a las personas con discapacidad tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, esta exención se aplicará sobre uno (1) solo inmueble, con un avalúo máximo de quinientas (500) Remuneraciones Básicas Unificadas. Del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del art. 21 Beneficios Tributarios. - (…) El Reglamento de la Ley Orgánica de Discapacidades prevé que “Los beneficiarios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicará para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del impuesto a la renta y devolución del impuesto al valor agregado, así como aquellos a los que se refiere la sección octava del Capítulo segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicará de

manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	% PARA APLICACIÓN DEL BENEFICIO	% PORCENTAJE DE REDUCCION DEL PAGO
DEL 30 AL 49%	60%	30%
DEL 50% AL 74%	70%	35%
DEL 75% AL 84%	80%	40%
DEL 84% AL 100%	100 %	50%

- **DOCUMENTOS HABILITANTES. –** La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente y el carnet de discapacidad otorgada por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

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

  Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y al presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director /a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

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

- **Personas con Discapacidad.-** Para los efectos de la Presente Ordenanza, se considera personas con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, sicológica y asociativa, para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta Ley, únicamente se aplicará para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

- **Personas con deficiencia o condición discapacitante.-** Se entiende por personas con deficiencia o condición discapacitante, a todas aquellas que presenten disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales,

manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultad para percibir , desplazarse, oír y/o ver, comunicarse o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria, limitándose el desempeño de sus capacidades y en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

Art. 29. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El 1º/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2º/oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración mediante Ordenanza 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 aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 30. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2º/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 art. 507 del COOTAD.

Art. 31. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de es de **0,65/1000 (CERO SESENTA Y CINCO POR MIL).**

Art. 32. - LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art 505 del COOTAD.

Art. 33. – ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección de las siguientes propiedades:

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

b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

Art. 34. - 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 Art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 35. - ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. 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 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 Art. 512 del COOTAD.

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

Art. 36. - 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. 37. - TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su

propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 38. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 39.- TRANSITORIA. – Contados sesenta días a partir de la publicación de la ORDENANZA DE APROBACIÓN DE PLANOS, DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027, el Cuerpo de Bomberos del Cantón Calvas, creará la ventanilla de recaudación, misma que podrá estar ubicada en el edificio central del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Calvas.

Art. 40.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Calvas a los 31 días del mes de diciembre del 2025.

Firmado electrónicamente por:
JORGE CRISTOBAL MONTERO RODRIGUEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Jorge Cristóbal Montero Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN CALVAS

Firmado electrónicamente por:
KRUSPKAYA PAOLA GONZAGA RIOS
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Paola Gonzaga Ríos
SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GADCC

SECRETARÍA DEL CONCEJO Y GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS: CERTIFICA. – Que la "**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE PLANOS DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027",** fue conocida, analizada y aprobada en dos debates, los mismos que se llevaron a cabo en las siguientes sesiones del Concejo Municipal: sesión ordinaria de fecha 26 de diciembre del 2025; y, sesión extraordinaria del 31 diciembre del 2025.

Firmado electrónicamente por:
KRUSPKAYA PAOLA GONZAGA RIOS
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Paola Gonzaga Ríos
SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL DEL GADCC.

SECRETARÍA DEL CONCEJO Y GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS. - Cariamanga, a los 6 días del mes de enero del 2026, a las 15H09, conforme lo dispone el Art. 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la "**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE PLANOS DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027**", al señor Alcalde del Cantón Calvas, para su sanción en tres ejemplares, en vista de haberse cumplido con los requisitos legales correspondientes.

Firmado electrónicamente por:
KRUSPKAYA PAOLA GONZAGA RIOS
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Paola Gonzaga Ríos
SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL DEL GADCC.

ALCALDÍA DEL CANTÓN CALVAS. -SANCIÓN. - Cariamanga, a los 06 días del mes de enero del 2026, a las 15H20, en uso de la facultad que me confiere el Art. 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono favorablemente, la **"ORDENANZA DE APROBACIÓN DE PLANOS DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027".**

Firmado electrónicamente por:
JORGE CRISTOBAL MONTERO RODRIGUEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Jorge Cristóbal Montero Rodríguez
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS

ALCALDÍA DEL CANTÓN CALVAS. - PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN. - Cariamanga, a los 06 días del mes de enero del 2026, a las 15H38 en uso de la facultad que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, autorizo la promulgación de la **"ORDENANZA DE APROBACIÓN DE PLANOS DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027".** Publíquese la Reforma a la Ordenanza en el Registro Oficial del Ecuador y página web del Municipio de Calvas.

Firmado electrónicamente por:
JORGE CRISTOBAL MONTERO RODRIGUEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Jorge Cristóbal Montero Rodríguez
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS

SECRETARÍA DEL CONCEJO Y GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS. -Cariamanga, a los 06 días del mes de enero del 2026, a las 15H50. - Proveyó y firmó los decretos que anteceden el Dr. Jorge Cristóbal Montero Rodríguez, Alcalde del Cantón Calvas. - Lo certifico.

Abg. Paola Gonzaga Ríos
SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL DEL GADCC.

Cotacachi
Administración 2023 - 2027

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA EXCLUSIVA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO, FUNCIONAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, DE LOS LOCALES COMERCIALES, GARAJE, ÁREAS DE CIRCULACIÓN DEL EDIFICIO MUNICIPAL DENOMINADO "CENTRO ARTESANAL Y PATIO DE COMIDAS PASEO SAN FRANCISCO", UBICADO EN LA PARROQUIA EL SAGRARIO DEL CANTÓN COTACACHI.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Con fecha 26 de febrero de 2020, mediante Edición Especial No. 385 Registro Oficial, se publicó la **ORDENANZA EXCLUSIVA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO, FUNCIONAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, DE LOS LOCALES COMERCIALES, GARAJE, ÁREAS DE CIRCULACIÓN DEL EDIFI CIO MUNICIPAL DENOMINADO "CENTRO ARTESANAL Y PATIO DE COMIDAS PASEO SAN FRANCISCO", UBICADO EN LA PARROQUIA EL SAGRARIO DEL CANTÓN COTACACHI**, norma local que no establece el canon arrendaticio, ni regula el procedimiento para el arrendamiento de los locales comerciales, garaje, áreas para instalación de Islas del edificio municipal denominado "Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco".

Con Decreto Ejecutivo No. 436 el Presidente de la República del Ecuador reformó el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por el cual se agrega el artículo 219.1 que determina:

> *"Los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales, pudiéndose cursar invitaciones individuales, sin necesidad de aplicar lo previsto en el artículo anterior. Los contratos de corto plazo o por evento, de inmuebles de propiedad de las entidades contratantes, tales como hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros, tampoco aplicarán lo previsto en el artículo anterior y se regirán por los usos y costumbres de la actividad. En los casos previstos en este artículo, el arrendatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP. Una vez realizada la contratación, será obligación de la entidad contratante publicar la información del contrato en la herramienta que el SERCOP determine para el efecto"*

El 30 de octubre de 2025, se reformo el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, incluyendo el artículo 323 que prescribe:

> *"Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, plazas de mercados, baterías sanitarias, y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales o actuales, pudiéndose cursar invitaciones individuales, sin necesidad de aplicar lo previsto en el artículo anterior, conforme lo determine la entidad contratante. Los contratos de corto plazo o por evento, de inmuebles de propiedad de las entidades contratantes, tales como hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros, tampoco aplicarán lo previsto en el artículo anterior y se regirán por los usos y costumbres de la actividad. En los casos previstos en este artículo, el arrendatario no requiere estar inscrito en el RUP. Una vez realizada la contratación, será obligación de la entidad contratante publicar la información del contrato en la herramienta que el SERCOP determine para el efecto."*

Con esta reforma el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi está facultado para regular está temática. Sin embargo, revisado el marco jurídico e instrumentos cantonales, a la presente fecha no se cuenta con una normativa específica que regule el procedimiento referente al arrendamiento de bienes inmuebles municipales, como son los locales y otros que figuran en mercados, ferias libres entre otros establecidos en el artículo 417 del COOTAD.

> *Art. 417.- Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita.* ***Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.*** *Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración. Constituyen bienes de uso público: a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b); d) Las quebradas con sus*

taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público; ***g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario;*** *y,* ***h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.*** *Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.* (Lo subrayado me pertenece).

Por otro lado, es preciso señalar que el Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público en su artículo 31 establece: *"La adquisición o arrendamiento de bienes de todas las entidades y organismos señalados en el artículo 1 del presente Reglamento, se realizará sobre la base de las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su reglamento general y demás disposiciones legales de la materia".*

La Procuraduría General del Estado mediante Oficio No. 11417, de fecha 12 de mayo de 2025, absolvió la consulta siguiente:

"¿Es procedente que al amparo de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 219?1 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, a efectos de la adjudicación de los contratos de arriendo de los cubículos internos y los locales comerciales externos, se le considere al centro de abastos y comercialización (mercado municipal) como un bien similar a los quioscos, stands, cabinas, islas y casetas?".

"[...] ***3. Pronunciamiento.*** *En atención a los términos de la consulta, se concluye que, de conformidad con lo previsto en los artículos 3, numerales 5, 6 y 7, de la LOGJCC; el numeral 1 del artículo 18 del CC; y el literal g) del artículo 417 del COOTAD,* ***para efectos de la adjudicación de los contratos de arrendamiento de***

locales comerciales (cubículos internos y locales externos), ubicados en mercados municipales, se debe observar lo establecido en el artículo 219.1 del RGLOSNCP".

Con lo dicho, es preciso contar con una regulación local que permita optimizar los procedimientos de arrendamiento, en el caso específico de los locales comerciales, garaje, áreas de circulación del edificio municipal denominado "Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco", lo que conllevará a que dichos bienes sean administrados de manera correcta y eficiente.

Por lo que se pone a consideración para el trámite de aprobación la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA EXCLUSIVA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO, FUNCIONAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, DE LOS LOCALES COMERCIALES, GARAJE, ÁREAS DE CIRCULACIÓN DEL EDIFICIO MUNICIPAL DENOMINADO "CENTRO ARTESANAL Y PATIO DE COMIDAS PASEO SAN FRANCISCO", UBICADO EN LA PARROQUIA EL SAGRARIO DEL CANTÓN COTACACHI.**

Por todo lo expresado en líneas anteriores justifica de forma amplia la presentación de este proyecto de Ordenanza Reformatoria.

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, la Constitución, en su artículo 83 en sus numerales 8 y 13 determina que *"Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: Administrar honradamente y con apego irrestricto a la ley el patrimonio público, [...]; y, conservar el patrimonio cultural y natural del país, y cuidar y mantener los bienes públicos"*;

Que, conforme al artículo 226 de la Constitución, las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, los servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la ley;

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, el artículo 233 de la Constitución señala: "Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos";

Que, la norma constitucional citada precedentemente, en su artículo 238 consagra que *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, [...]"*;, en concordancia con el segundo inciso del artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; en el artículo 240, determina que *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. [...]"*. De igual forma, en su artículo 264 inciso final, relativo a las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, se estipula que *"En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales"*;

Que, el numeral 7 del artículo 264 de la Constitución, respecto a los GADS establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...] 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley. [...]"*;

Que, el artículo 288 de la Constitución dispone que las compras públicas cumplirán criterios de eficiencia, transparencia, calidad, responsabilidad ambiental y social. Se priorizarán los productos y servicios nacionales, en particular los provenientes de la economía popular y solidaria, y de las micro, pequeñas y medianas unidades productivas;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD) en el artículo 7 prevé que *"Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los Concejos Municipales, la capacidad para dictar normas de carácter*

general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial";

Que, el artículo 57 en sus literales a) y t) del COOTAD, faculta a los Concejos Municipales *"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"*; y, *"Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa"*;

Que, el literal g) del artículo 55 del COOTAD indica: *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...] g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley. Previa autorización del ente rector de la política pública, a través de convenio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán construir y mantener infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, en su jurisdicción territorial. [...]"*;

Que, el COOTAD respecto del patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados, en el inciso primero de su artículo 414 prescribe: *"Patrimonio.- Constituyan patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación, los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado. [...]"*;

Que, el artículo 417 del COOTAD, respecto a los bienes de uso público, establece: *"Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración [...]"*;

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece que en los contratos públicos se observarán los principios de legalidad,

trato justo, igualdad. calidad, vigencia tecnológica, oportunidad, concurrencia, transparencia, publicidad; y. participación nacional;

Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública prevé que, los procedimientos y los contratos sometidos a esta Ley se interpretarán y ejecutarán conforme los principios referidos en el artículo anterior y tomando en cuenta la necesidad de precautelar los intereses públicos y la debida ejecución del contrato;

Que, el artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública manda que: *"Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley"*;

Que, el Código Civil ecuatoriano con relación a los bienes de uso público en el artículo 604 establece: *"Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Si además 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. Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes del Estado o bienes fiscales"*;

Que, la norma ibidem en el artículo 1856 respecto al arrendamiento de bienes prescribe: *"Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales"*;

Que, el artículo 1864 del Código Civil, establece: *"Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a la Ley de Contratación Pública y otras leyes; y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente Título"*;

Que, el artículo 323 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, prescribe: *"Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, plazas de mercados, baterías sanitarias, y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo 417 del Código Orgánico de*

Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales o actuales, pudiéndose cursar invitaciones individuales, sin necesidad de aplicar lo previsto en el artículo anterior, conforme lo determine la entidad contratante. Los contratos de corto plazo o por evento, de inmuebles de propiedad de las entidades contratantes, tales como hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros, tampoco aplicarán lo previsto en el artículo anterior y se regirán por los usos y costumbres de la actividad. En los casos previstos en este artículo, el arrendatario no requiere estar inscrito en el RUP. Una vez realizada la contratación, será obligación de la entidad contratante publicar la información del contrato en la herramienta que el SERCOP determine para el efecto."

Que, el artículo 1 del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, es el instrumento legal el cual rige la administración de los mismos, de tal forma que prescribe: *"El presente Reglamento regula la administración, utilización, manejo y control de los bienes e inventarios de propiedad de las instituciones, entidades y organismos del sector público y empresas públicas, comprendidas en los artículos 225 y 315 de la Constitución de la República del Ecuador, entidades de derecho privado que disponen de recursos públicos en los términos previstos en el artículo 211 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 3 y 4 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, y para los bienes de terceros que por cualquier causa se hayan entregado al sector público bajo su custodia, depósito, préstamo de uso u otros semejantes";*

Que, respecto al procedimiento que debe seguir la municipalidad para el arrendamiento de dichos espacios, el artículo 31 de la norma ibidem establece: *"La adquisición o arrendamiento de bienes de todas las entidades y organismos señalados en el artículo 1 del presente Reglamento, se realizará sobre la base de las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su reglamento general y demás disposiciones legales de la materia; sin perjuicio de lo anterior, se podrá adquirir bienes mediante donación o herencia de conformidad a las disposiciones de la Codificación del Código Civil o por otros medios que señalen las leyes y el presente Reglamento. El Plan Anual de Contratación podrá ser reformado por la máxima autoridad, o su delegado, mediante resolución debidamente motivada y publicada en el portal institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública. Para efectuar las adquisiciones, las entidades u organismos comprendidos en el artículo 1 del presente Reglamento, podrán emitir*

su correspondiente normativa interna y/o disposiciones administrativas, de conformidad a sus requerimientos, considerando las disposiciones legales que fueren aplicables y los parámetros ambientales para la reducción del impacto ambiental";

Que, mediante Memorando Nro. GADMSAC-DDET-2025-00008-M, suscrito por el Msc. Gustavo Geovanny Olmedo León, Director de Desarrollo Económico y Turismo; de fecha 13 de enero de 2025, indica la necesidad de contar con criterio jurídico pertinente que permita invitar a la población con el fin de arrendar los locales comerciales, gastronómicos; y el parqueadero del Paseo Artesanal, bajo la premisa del Decreto Presidencial 436 y la normativa legal vigente; y,

Que, con Informe Jurídico Nro. GADMSAC-PSM-2025-016, de fecha 05 de marzo de 2025, suscrito por la Msc. Jhesica Liseth Almeida Herrera, Procuradora Síndica, emitió el siguiente pronunciamiento: "*En base a los antecedentes citados ut supra, esta Procuraduría Síndica, establece que, de conformidad a la Constitución de la República del Ecuador; el Código Civil; el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; el Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público y, el artículo 219.1 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, es jurídicamente viable realizar el arrendamiento de bienes de uso público en casos especiales. En tal virtud, esta Procuraduría Síndica Municipal extiende su* ***CRITERIO JURÍDICO FAVORABLE*** *para continuar con el procedimiento de arrendamiento de bienes de uso público de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo 417 del COOTAD*".

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 GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi.

Expide la:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA EXCLUSIVA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO, FUNCIONAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, DE LOS LOCALES COMERCIALES, GARAJE, ÁREAS DE CIRCULACIÓN DEL EDIFICIO MUNICIPAL DENOMINADO "CENTRO

ARTESANAL Y PATIO DE COMIDAS PASEO SAN FRANCISCO", UBICADO EN LA PARROQUIA EL SAGRARIO DEL CANTÓN COTACACHI

Artículo 1.- Sustitúyase en el artículo 3 la frase: ***"Dirección de Desarrollo Económico y Producción"***, por ***"Dirección de Desarrollo Económico y Turismo o quien hiciera sus veces"***, en el mismo artículo sustitúyase la frase ***"Comisaria Municipal, Policía Municipal"***, por la frase ***"Comisaría Municipal o quien hiciera sus veces".***

Artículo 2.- Eliminar los siguientes artículos 12, 13, 14, 15, 17 y 18.

Artículo 3.- En el Capítulo IV "DE LOS ARRENDATARIOS" subsiguiente al artículo 11 inclúyase los siguientes artículos:

Artículo …. Obligaciones de los arrendatarios. - *Los arrendatarios quedan sujetos a las siguientes obligaciones:*

- ***a) Pago de cánones de arrendamiento:*** *Cumplir puntualmente con el pago del canon de arrendamiento, conforme a los valores y plazos establecidos en el contrato.*
- ***b) Uso adecuado del bien arrendado:*** *Destinar el quiosco, stand, islas, local comercial u otros bienes inmuebles de similares características exclusivamente para la actividad económica autorizada en el contrato.*
- ***c) Mantenimiento y conservación:*** *Mantener en buen estado de conservación, limpieza y funcionamiento el bien arrendado, evitando su deterioro y realizar las reparaciones que sean necesarias para su correcto uso, sin alterar su estructura, salvo lo autorizado por la Municipalidad.*
- ***d) Respeto a las normas de convivencia:*** *Garantizar el respeto a los derechos de terceros, la seguridad y el orden público, evitando ruidos excesivos, obstrucción del espacio público o cualquier otra acción que afecte la armonía del entorno.*
- ***e) Permisos y licencias:*** *Obtener y mantener vigentes los permisos, licencias de funcionamiento y demás autorizaciones que sean exigidas por la normativa aplicable para el desarrollo de su actividad comercial.*
- ***f) Colaboración con la autoridad:*** *Permitir la inspección y supervisión por parte de las autoridades municipales competentes, facilitando el acceso a la información y documentación requerida para verificar el cumplimiento de las condiciones del contrato y la normativa aplicable.*
- ***g) Restitución del bien arrendado:*** *Entregar el quiosco, stand, islas, local comercial u otros bienes inmuebles de similares características, al término*

del contrato en las mismas condiciones en que fue recibido, salvo el desgaste natural por el uso legítimo.

h) Cumplimiento de horario de atención: *Los arrendatarios se obligan a cumplir con los horarios de atención del Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco, establecidos en la presente Ordenanza.*

Artículo …. – Prohibiciones. - *Dentro del proceso de arrendamiento de los bienes tales como locales comerciales, garaje, áreas para instalación de Islas del edificio municipal denominado "Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco" se establecen las siguientes prohibiciones:*

a) *Utilizar el bien arrendado para fines o actividades no expresamente autorizadas en el contrato de arrendamiento.*
b) *Modificar o alterar la estructura de los bienes sin previa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi.*
c) *Desarrollar dentro del bien arrendado actividades contrarias a la ley, a la moral, a las buenas costumbres o que atenten contra la seguridad ciudadana y el orden público.*
d) *Incurrir en morosidad de más de 60 días en el pago del canon de arrendamiento.*
e) *Subarrendar o ceder sus derechos a terceros.*

Artículo 4.- En el Capítulo V "DEL CANON DE ARRENDAMIENTO" inclúyase los siguientes artículos:

Artículo .... Definiciones. - *Para efectos de la aplicación e interpretación del presente capítulo, se establecen las siguientes definiciones:*

a) Quiosco: *Estructura de dimensiones reducidas destinada a la comercialización de bienes o prestación de servicios en espacios públicos*
b) Stand: *Área delimitada dentro de ferias, mercados o centros de comercio administrados por el Gobierno Autónomo Descentralizado, otorgada temporalmente para la comercialización de bienes o servicios bajo las condiciones establecidas en el presente reglamento y demás normativas aplicables.*
c) Local comercial: *Espacio cerrado ubicado dentro de bienes de dominio público o propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado, destinado a actividades de carácter comercial.*

d) ***Otros bienes de uso público:*** *Corresponde a los bienes no considerados en los numerales anteriores y que se encuentran ubicados en los bienes de uso público, tales como: baños, estacionamientos o parqueaderos, islas, entre otros. Las dimensiones para ocupación de las Islas u otros serán definidos técnicamente mediante informe por parte de la Dirección de Desarrollo Económico y Turismo o quien hiciere sus veces.*

e) ***Temporalidad:*** *Es el tiempo que se establece por parte del arrendador hacia el arrendatario, mismo que será plasmado en el contrato respectivo.*

Artículo ….- Del canon de arrendamiento. - *Es el precio o monto de dinero que un arrendatario (inquilino) pagará al arrendador (propietario) por el uso y disfrute de un inmueble de uso público (quioscos, stands, local comercial, baños, estacionamientos o parqueaderos, islas, entre otros), del edificio municipal denominado "Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco", será el siguiente:*

Canon de Arrendamiento			
Bien inmueble	***Bien de uso público***	***Canon***	***Temporalidad***
CENTRO ARTESANAL Y PATIO DE COMIDAS PASEO SAN FRANCISCO	*Locales comerciales planta baja*	***80,00***	***5 años***
	Locales comerciales planta alta	***70,00***	***5 años***
	Locales de comida	***100,00***	***5 años***
	Parqueadero	***500,00***	***2 años***
	Baterías Sanitarias – Planta Baja y Planta Alta	***300,00***	***2 años***
	Quioscos, stands, islas y otros	***80,00***	***por cada mes***
	Quioscos, stands, islas para artesanos del cantón	***50,00***	***temporal hasta un mes***
	Cajeros	***150,00***	***2 años***

El canon de arrendamiento para los bienes de uso público referidos en el artículo 323 del Reglamento General a la LOSNCP, en concordancia con el artículo 417 del COOTAD, ha sido fijado en base a un análisis técnico – económico, por parte

de la Dirección de Desarrollo Económico y Turismo y la Dirección Financiera, en coordinación con la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Dicho canon deberá ser pagado dentro de los cinco primeros días hábiles del mes siguiente.

En lo referente al canon arrendaticio establecido en la TABLA canon de arrendamiento, el administrador del bien inmueble Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco cada cinco años realizará un análisis técnico económico para determinar si el mismo requiere ser modificado en su valor de acuerdo a la realidad económica del cantón, para lo cual previo el inicio de un proceso de selección de nuevos arrendatarios o para renovar contratos emitirá el informe respectivo.

Para el caso del parqueadero y baterías sanitarias, cajeros u otros de similares características, el administrador del bien inmueble Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco cada dos años realizará un análisis técnico económico para determinar si el mismo requiere ser modificado en su valor de acuerdo a la realidad económica del cantón, para lo cual previo el inicio de un proceso de selección de nuevos arrendatarios o para renovar contratos emitirá el informe respectivo.

Artículo ….- Del horario de atención. - *El horario de atención del Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco, es de 09:00 am a 19:00 pm de lunes a domingo incluido días feriados y festivos. En lo referente al parqueadero del mencionado Centro Artesanal su horario de atención será de 06:00 am a 22:00 pm de lunes a domingo incluido días feriados y festivos.*

Artículo 5.- Sustitúyase el Capítulo VI "TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO" por el siguiente:

CAPÍTULO VI

Del procedimiento para el arrendamiento de quioscos, locales comerciales, islas, baños, parqueaderos u otros

Artículo ... – De los Requisitos. - *Para garantizar la participación de arrendatarios de la localidad, los postulantes deberán cumplir con lo siguiente:*

a) *Ser mayor de edad.*
b) *No adeudar al municipio de Cotacachi, para lo cual deberá presentar el certificado de no adeudar al municipio.*
c) *Tener experiencia previa en actividades artesanales o comerciales.*

d) *Contar con RUC o RISE, cuya actividad económica deberá ser compatible con el espacio.*

Artículo …. Procedimiento de arrendamiento. - *El arrendamiento de quioscos, locales comerciales, islas, baños, parqueaderos u otros de similares características del edificio municipal denominado "Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco" de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, se llevará a cabo conforme al siguiente procedimiento:*

a) *Se realizará una invitación general a través de los medios de comunicación oficial del Municipio de Cotacachi como la página web, página de Facebook y demás canales oficiales de la institución.*

b) *El/la interesada/o, solicitará a través de un oficio dirigido a la máxima autoridad la necesidad de ocupar un bien de uso público de propiedad municipal. El mismo deberá contar con la motivación necesaria para ocupar las instalaciones; además, deberá mencionar los datos personales: nombres completos, cédula de identidad, dirección domiciliaria, contacto telefónico y correo electrónico.*

c) *Se creará una comisión conformada por el/la Coordinador General; el/la Directora/a de Desarrollo Económico y Turismo, quien lo presidirá; el Director/a Financiero y, el/la Procurador/a Síndico/a, para la selección de las personas interesadas en hacer uso de los bienes de uso público de propiedad municipal.*

d) *La Comisión emitirá un informe de evaluación con la recomendación de selección, mismo que será puesto en conocimiento de la Máxima Autoridad para su decisión final.*

e) *La Máxima Autoridad emitirá la correspondiente resolución que establezca la selección y adjudicación al arrendatario, y dispondrá a Procuraduría Síndica la elaboración del contrato de arrendamiento.*

f) *La Procuraduría Síndica notificará a las personas que han sido seleccionadas para hacer uso de las instalaciones, para la firma del respectivo contrato.*

g) *Con la suscripción del contrato entre la máxima autoridad del Municipio de Cotacachi y el arrendatario del bien de uso público, la Jefatura de Adquisiciones Institucionales cargará el contrato en la Plataforma del SERCOP.*

Artículo …. Criterios de selección. - *La comisión designada evaluará las ofertas presentadas estableciendo los siguientes criterios:*

Criterio	***Puntaje***	***Medio de verificación***
Residencia en el cantón Cotacachi	*1*	*Planilla de servicio básico (agua, luz o teléfono). En caso de arrendamiento se deberá anexar el respectivo contrato de arrendamiento.*
Artesano del cantón Cotacachi	*1*	*Certificación del presidente del barrio o comunidad u otros medios.*
Actividad económica compatible con el objeto de arrendamiento	*1*	*RUC*
Experiencia previa	*1*	*Se demostrará con certificados u otros que acrediten experiencia, con un máximo de 4, asignando un puntaje directamente proporcional*
Capacitación	*1*	*Se demostrará con certificados u otros que acrediten capacitación, con un máximo de 4, asignando un puntaje directamente proporcional*
Acción afirmativa – mujeres jefas de Hogar o mujeres en situaciones de riesgo	*1*	*Certificación que otorgará la Junta Cantonal de Protección de Derechos del cantón Cotacachi.*
Acción afirmativa – personas con discapacidad o sustituta	*1*	*Certificación otorgada por la entidad competente*
Los comerciantes que se encuentran en calidad de arrendatarios en el Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco	*2*	*Copia del contrato de arrendamiento*

Los comerciantes que se encuentran ubicados en el Parque San Francisco (José Joaquín de Olmedo).	*2*	*Cualquier documento válido conforme a derecho.*
TOTAL	***11***	

En caso de empate, se aplicarán los siguientes criterios:

a) *Mayor tiempo de residencia en el cantón Cotacachi.*
b) *Sorteo público realizado por la comisión ante la presencia de los postulantes.*

Artículo …. Causales de terminación del contrato. - *El contrato de arrendamiento se dará por terminado en los siguientes casos:*

1. *Por cumplimiento del plazo.*
2. *Por mutuo acuerdo de las partes.*
3. *Por decisión unilateral del GAD Municipal, por incurrir el arrendatario en las prohibiciones establecidas en el artículo pertinente de la presente ordenanza.*

Artículo …. Plazo de arrendamiento. - *El plazo de arrendamiento de locales comerciales, será de 5 años, contados desde la suscripción del contrato. Para el caso de los baños, parqueaderos u otros el plazo será de 2 años.*

El plazo de arrendamiento para quioscos, islas u otros de similares características, será de manera mensual, contados desde la suscripción del contrato.

El contrato podrá ser prorrogado por igual período, siempre y cuando el arrendatario haya cumplido cabalmente con las obligaciones contractuales, incluidas las relacionadas con el pago del canon, uso autorizado del bien y mantenimiento del mismo.

La prórroga deberá ser solicitada por escrito por el arrendatario, con al menos 60 días antes del vencimiento del contrato, y estará sujeta a la evaluación técnica por parte de la Comisión y aprobación de la Máxima Autoridad del GAD.

Artículo 6.- Elimínese las disposiciones generales: Primera, segunda, tercera, cuarta y quinta.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Supervisión y control. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, ejercerá la facultad de supervisión y control sobre los bienes inmuebles de uso público, tales como, quioscos, locales comerciales, islas, baños, parqueaderos u otros de similares características del edificio municipal denominado "Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco", a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales y normativas aplicables. Para tal efecto, podrá realizar inspecciones periódicas, programadas o aleatorias, mismas que estarán a cargo de la Dirección de Desarrollo Económico y Turismo o quien hiciere sus veces.

SEGUNDA: Resolución de controversias.- Cualquier controversia derivada de la interpretación, aplicación o ejecución de la presente ordenanza reformatoria y de los contratos de arrendamiento suscritos bajo su amparo, será resuelta conforme a la legislación ecuatoriana vigente, en especial lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento, Ley de Inquilinato respecto a su ejecución y demás normativa aplicable.

En primera instancia, se privilegiará el uso de mecanismos alternativos de solución de conflictos, como la mediación, en observancia de lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y Mediación.

TERCERA: Bienes a arrendar. – La Dirección Desarrollo Económico y Turismo o quien hiciere sus veces, anualmente elaborará un informe que determine los bienes inmuebles de uso público, tales como: quioscos, locales comerciales, islas, baños, parqueaderos u otros de similares características del edificio municipal denominado "Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco" regulados en la presente ordenanza reformatoria, que requieran ser objeto de arrendamiento conforme la presente Ordenanza, mismo que deberá ser aprobado por la máxima autoridad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: La Dirección de Desarrollo Económico y Turismo en el plazo de 30 días elaborará el catastro de los quioscos, locales comerciales, islas, baños, parqueaderos u otros de similares características, que se encuentren vacantes, en el "Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco", que serán objeto de arrendamiento.

SEGUNDA: Los contratos de arrendamiento adjudicados en procedimientos previos mediante el SERCOP mantendrán plena vigencia hasta el cumplimiento total del plazo contractual pactado, sin perjuicio de ajustes voluntarios.

TERCERA: La Secretaría del Concejo Municipal en el plazo de 30 días deberá codificar el texto de la presente Ordenanza.

CUARTA: En el periodo de 180 días, la Dirección de Desarrollo Económico y Turismo o quien hiciera sus veces elaborará el modelo de gestión del Centro Artesanal y Patio de Comidas Paseo San Francisco, de acuerdo a la coyuntura territorial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguese toda disposición inferior contraria a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza reformatoria entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y el dominio web de la institución.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, a los 03 días del mes de diciembre de 2025.

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

Lo Certifico;

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

En mi calidad de Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, Certifico que la "**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA EXCLUSIVA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO, FUNCIONAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, DE LOS LOCALES COMERCIALES, GARAJE, ÁREAS DE CIRCULACIÓN DEL EDIFICIO MUNICIPAL DENOMINADO "CENTRO ARTESANAL Y PATIO DE COMIDAS PASEO SAN FRANCISCO", UBICADO EN LA PARROQUIA EL SAGRARIO DEL CANTÓN COTACACHI",** fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 22 de octubre del 2025 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 03 de diciembre del 2025.

Lo Certifico;

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

NOTIFICACIÓN.- Cotacachi, 09 de diciembre de 2025, en mi calidad de Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi y en aplicación al artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, notifiqué al señor Magister Jomar Cevallos Moreno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, con el original y copias respectivas de la "**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA EXCLUSIVA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO, FUNCIONAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, DE LOS LOCALES COMERCIALES, GARAJE, ÁREAS DE CIRCULACIÓN DEL EDIFICIO MUNICIPAL DENOMINADO "CENTRO ARTESANAL Y PATIO DE COMIDAS PASEO SAN FRANCISCO", UBICADO EN LA PARROQUIA EL SAGRARIO DEL CANTÓN COTACACHI",** que fue aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana de Cotacachi, en primer debate el 22 de octubre del 2025 y en segundo debate el 03 de diciembre del 2025.

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

SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI.- Cotacachi, 10 de diciembre del 2025.- En cumplimiento con lo que prescribe los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al haberse aprobado la Ordenanza siguiendo el trámite de ley y por cuanto la misma está acorde a la Constitución y demás leyes de la República, en mi calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi **SANCIONO** la "**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA EXCLUSIVA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO, FUNCIONAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, DE LOS LOCALES COMERCIALES, GARAJE, ÁREAS DE CIRCULACIÓN DEL EDIFICIO MUNICIPAL DENOMINADO "CENTRO ARTESANAL Y PATIO DE COMIDAS PASEO SAN FRANCISCO", UBICADO EN LA PARROQUIA EL SAGRARIO DEL CANTÓN COTACACHI".**

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

CERTIFICACIÓN:

En mi calidad de Secretaria del Concejo Municipal el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, certifico que el Msc. Jomar Cevallos Moreno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi sancionó la "**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA EXCLUSIVA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO, FUNCIONAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, DE LOS LOCALES COMERCIALES, GARAJE, ÁREAS DE CIRCULACIÓN DEL EDIFICIO MUNICIPAL DENOMINADO "CENTRO ARTESANAL Y PATIO DE COMIDAS PASEO SAN FRANCISCO", UBICADO EN LA PARROQUIA EL SAGRARIO DEL CANTÓN COTACACHI"** en la ciudad de Cotacachi, a los 10 días del mes de diciembre del 2025.

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

CERTIFICO:

En mi calidad de Secretaria del Concejo Municipal el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, certifico que la "**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA EXCLUSIVA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO, FUNCIONAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN, DE LOS LOCALES COMERCIALES, GARAJE, ÁREAS DE CIRCULACIÓN DEL EDIFICIO MUNICIPAL DENOMINADO "CENTRO ARTESANAL Y PATIO DE COMIDAS PASEO SAN FRANCISCO", UBICADO EN LA PARROQUIA EL SAGRARIO DEL CANTÓN COTACACHI",** fue sancionada en la ciudad de Cotacachi, a los 10 días del mes de diciembre del 2025.

Firmado electrónicamente por:
NANCY ADRIANA PIJUANGO SANCHEZ
Validar únicamente con FirmaEC

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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON "SANTIAGO DE QUERO"

SECRETARIA DE CONCEJO

Oficio No. GADMCSQ-SC-CB-003-2026
Santiago de Quero, 14 de enero de 2026

PARA: ABOGADA
JAQUELINE VARGAS CAMACHO
DIRECTORA DEL REGISTRO OFICIAL (E)

ASUNTO: SOLICITUD DE PUBLICACIÓN REGISTRO OFICIAL FE DE ERRATAS

De mi consideración:

Por este medio le hago extensivo un afectuoso saludo, al mismo tiempo de desearle éxitos en sus delicadas funciones que acertadamente dirige.

1. Antecedentes.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero expidió la: "ORDENANZA DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2026", misma que fue publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 857 del 29 de diciembre de 2025.

Por un error de tipeo se hace constar, en el Artículo 2.- La estructura de la Ordenanza de Presupuesto se detalla a continuación:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

PRESUPUESTO DE INGRESOS 2026

CONCEPTO	MONTO	PORCENTAJE
IMPUESTOS	205.881,37	2%
TASAS Y CONTRIBUCIONES	523.079,25	5%
VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	204.911,63	2%

RENTAS DE INVERSION Y MULTAS	76.929,12	1%
TRANSFERENCIAS DONACIONES CORRIENTES	980.336,00	9%
OTROS INGRESOS	100,00	0%
TRANSFERENCIAS Y DONACIONES DE CAPITAL	3.439.952,43	31%
SALDOS DISPONIBLES	4.989.100,00	45%
CUENTAS PENDIENTES POR COBRAR	649.629,20	6%
TOTAL	11.069.919,00	100%

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO
PRESUPUESTO DE EGRESOS 2026

PROGRAMAS Y/O SUBPROGRAMAS	MONTO	PORCENTAJE
ADMINISTRACION GENERAL	544.255,80	5%
GESTION FINANCIERA	216.327,24	2%
AGENTES DE CONTROL Y ADMINISTRACION DE SERVCIOS PUBLICOS	149.951,76	1%
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	106.031,88	1%
DIRECCION ADMINISTRATIVA	895.863,20	8%
GESTION DE DESARROLLO AMBIENTAL Y DE TURISMO	1.279.138,72	12%
SANEAMIENTO AMBIENTAL Y SERVICIOS	534.192,32	5%
AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO	790.548,08	7%
OTROS SERVICIOS COMUNALES	6.508.910,00	59%
GASTOS COMUNALES DE LA ENTIDAD Y SERVICIOS DE LA DEUDA	44.700,00	0%
TOTAL	11.069.919,00	100%

2. Solicitud

Por lo expuesto, solicito se siente la siguiente fe de erratas en la "ORDENANZA DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2026", vigente desde su publicación en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 857 del 29 de diciembre de 2025:

Rectifíquese el error involuntario constante en el Artículo 2, donde se hizo constar erróneamente los cuadros detallados en el antecedente, cuando realmente corresponde el siguiente:

Artículo 2.- La estructura de la Ordenanza de Presupuesto se detalla a continuación:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO

PRESUPUESTO DE INGRESO 2026

CONCEPTO	MONTO	PORCENTAJE
IMPUESTOS	282.715,68	**2%**
TASAS Y CONTRIBUCIONES	553.538,73	**4%**
VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	193.492,43	**1%**
RENTAS DE INVERSION Y MULTAS	32.357,63	**0%**
TRANSFERENCIAS DONACIONES CORRIENTES	1.066.507,00	**7%**
OTROS INGRESOS	100,00	**0%**
TRANSFERENCIAS Y DONACIONES DE CAPITAL	6.923.110,48	**47%**
FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PUBLICO	551.846,04	**4%**
SALDOS DISPONIBLES	5.000.100,00	**34%**
CUENTAS PENDIENTES POR COBRAR	239.498,24	**2%**
TOTAL	**14.843.266,23**	**100%**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO DE QUERO
PRESUPUESTO DE EGRESO 2026

PROGRAMAS Y/O SUBPROGRAMAS	MONTO	PORCENTAJE
ADMINISTRACION GENERAL	594.874,53	4%
GESTION FINANCIERA	234.335,18	2%
AGENTES DE CONTROL Y ADMINISTRACION DE SERVCIOS PUBLICOS	161.763,86	1%
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	119.973,52	1%
DIRECCION ADMINISTRATIVA	1.156.357,75	8%
GESTION DE DESARROLLO AMBIENTAL Y DE TURISMO	1.697.188,15	11%
SANEAMIENTO AMBIENTAL Y SERVICIOS	581.977,04	4%
AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO	655.699,16	4%
OTROS SERVICIOS COMUNALES	9.443.597,05	64%
GASTOS COMUNALES DE LA ENTIDAD Y SERVICIOS DE LA DEUDA	197.500,00	1%
TOTAL	14.843.266,23	100%

Por la favorable acogida que sepa dar a la presente le hago extensivo mi sentimiento de consideración y estima.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
CARMEN ELENA BOMBON LARA
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Carmen Bombón Lara
SECRETARIA DE CONCEJO
GAD MUNICIPAL CANTÓN SANTIGO DE QUERO
C.C.1803580859
c.elena@quero.gob.ec
Cel. 0983538743

Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

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.