

Administración del Señor Lcdo. Lenin Moreno Garcés

Presidente Constitucional de la República del
Ecuador

Jueves, 15 de marzo de 2018 (R. O.352, 15 -marzo -2018)

Año I – Nº 352

Quito, jueves 15 de marzo de 2018

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO

"LA ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, Y LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 57 de la Constitución de la República del Ecuador establece: Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, los siguientes derechos colectivos:

Que, el Art. 238 inciso primero de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Arts. 1. 5 y 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establecen que los gobiernos autónomos descentralizados municipales gozarán de autonomía política, administrativa y financiera.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización atribuyen al Concejo Municipal, facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, en concordancia con el artículo 55, literal i) y Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el Art. 172, inciso cuarto y Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y Art. 5 del Código Orgánico Tributario, establecen que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia, recaudatoria.

Que, el Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

á) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, - provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la, interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, le 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 obligatorio actualizar los mismos cada dos años.

Que, los Art. 494,495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, disponen la actualización permanente de los catastros urbanos y rurales; y que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlas el de las construcciones, en forma obligatoria se actualizará el catastro y la valoración predial urbana y rural cada bienio.

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sobre la actualización de los impuestos establece que, una vez realizada la actualización de los avalúos, sea revisado el monto del impuesto predial principal urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión lo hará el Concejo en Pleno, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el Art., 526 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, además de los notarios y Registradores de la Propiedad, se extiende a las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información sobre inmuebles, la obligación de presentar ante la DINARDAP y a los GADs, dentro de los 10 primeros días de cada mes, el registro completo que posean sobre transferencias totales o parciales de predios urbanos y rurales.

Que, el Art. 561.- Plusvalía por obras de infraestructura. -Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el

derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

Que, los Arts. 87 y 88 del Código Orgánico Tributario, norman las formas de determinación tributaria y establecen que cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador.

Que, La Disposición Transitoria Tercera de Ley Orgánica para Evitar Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos establece: Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria, la actualización de los avalúos de sus predios durante el año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagaran durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización. Sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

Que, La LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, tienen concordancia en los siguientes artículos No. 3. 4. 6.. segundo párrafo. 13, 17, 18, 21, 22, 50., tercer párrafo, 56,

Que, El Decreto Ejecutivo 816, declaró de emergencia al sector de PATRIMONIO CULTURAL.

En uso de las facultades conferidas en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Arts. 7 y 57 literal a y b del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

'LA ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, Y LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO

2018-2019 (Publicada en el Registro Oficial Edición Especial Neo. 516 del 26 de febrero de 2016)"

TITULO I

CAPITULO I

NORMAS COMUNES Y GENERALES

Art. 1.- Objeto de la Ordenanza. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la actualización del catastro predial urbano y rural del cantón Otavalo, así como sus avalúos para el bienio 2018-2019.

El sistema catastral predial comprende: el inventario de predios urbanos y rurales, la sistematización de la información predial del cantón, la determinación del valor de la propiedad, estructuración de procesos automatizados, la administración de la información, actualización y mantenimiento de todos sus elementos controles y seguimiento técnico de los productos esperados.

Art. 2.- Finalidad de la Ordenanza. - La finalidad de ésta Ordenanza es mantener actualizado el catastro y valoración predial de conformidad a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

Art. 3.- Definición del Catastro. - Es el inventario o censo actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado, a particulares, estableciendo una correcta identificación física, jurídica y su valoración económica.

Art. 4.- Dominio. - De conformidad al Art. 599 del Código Civil, es el derecho real de una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama nuda propiedad. Posee aquel que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no el verdadero titular. La posesión no implica titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno otro real.

Art. 5.- El registro catastral. - Comprenden básicamente dos actividades definidas:

a.- La codificación catastral. - Inicia considerando el Código de División Política Administrativa de la República del Ecuador (INEC), compuesta por **seis dígitos** numéricos de los cuales:

Dos que identifican la Provincia (# 10).

Dos que identifican el Cantón (# 04)

Dos que identifican a las Parroquias Urbanas o Rurales.

A las Parroquias que configuran a la cabecera cantonal o urbanas se les codifica de 01 a 49 (El Jordán 01 y San Luís 02) y a las Parroquias Rurales de 51 a 99.

Respecto al Código Territorial que complementa la clave, comprenden doce **dígitos** numéricos:

Dos para identificar la Zona.

Dos para identificar el Sector.

Dos para identificar a la Manzana en lo urbano y Polígono en lo rural.

Tres para identificar al Predio; y,

Tres para identificar las Propiedades Horizontales.

Total 18

Respecto a la codificación de las zonas en las áreas urbanas serán a partir del 01, mientras que las zonas en las áreas rurales serán a partir de 51.

b.- Levantamiento Predial. - Se realiza en campo mediante brigadas y apoyado con orto fotos, luego se registra en la cartografía y en fichas catastrales con detalles y variables del predio, determinando su propietario, hecho generador, entre otras:

1. Identificación del predio (clave)
2. Tenencia del predio (propietario)
3. Descripción física del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del predio
6. Descripción de las edificaciones

Art. 6.- Valor de la Propiedad. - El valor de la propiedad de acuerdo al Art. 495 del COOTAD, establece considerando los siguientes elementos:

- a) Valor del suelo, que es el precio unitario de suelo urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de otros inmuebles de condiciones similares u homogéneos, multiplicados por la superficie de terreno.
- b) El valor de las edificaciones, es el precio de las construcciones ejecutadas con carácter de permanentes, calculados por el método de reposición: y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite simular la construcción de la obra que va ser evaluada, a costos actualizados y depreciados de turma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 7.- Actualización del catastro y sus avalúos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Otavalo, conforme al Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, mantendrá actualizado en forma permanente los catastros prediales urbano y rural.

En cumplimiento a lo establecido en el Art. 496 del COOTAD, se realizará en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración predial urbana y rural cada bienio, así como la revisión del monto de los impuestos.

Inmediatamente de aprobados por el Concejo Municipal los nuevos valores de la propiedad urbana y rural, dentro del plazo de veintiún días calendario podrán formular reclamos fundamentados en la Dirección de Avalúos y Catastros.

Dentro del término de treinta días de recibido el reclamo, la Dirección de Avalúos y Catastros dictará resolución motivada, la que se pondrá en conocimiento del reclamante.

Art. 8.- Certificado Catastral. - A través de la Ventanilla Única de Servicios Municipales, la Dirección de Avalúos conferirá la Certificación Catastral que contendrá un resumen de datos de la Ficha catastral, avalúo de la propiedad, entre otros que fueren

solicitados por los contribuyentes, se otorgará previa solicitud escrita y verificando que no posea deudas pendientes con la municipalidad.

CAPITULO II

Art. 9.- NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN

Se tomará en cuenta las Normas Técnicas para Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales (MIDUVI), en los siguientes Artículos: 5,6,7,9,10,11,12,13 y 14 del Acuerdo Ministerial 29, Registro Oficial Suplemento 853 de 03-oct-2016.

Norma 1. Ámbito de aplicación.

Para calcular el valor o avalúo de los bienes inmuebles ubicados en Otavalo, se aplicará la presente norma técnica. Los datos e información valorativa formarán parte del sistema catastral predial.

Norma 2. Definiciones

- 2.1 Se entenderá como norma técnica valorativa, los conceptos, reglas y criterios que norman y regulan el cálculo o determinación de la valoración predial, constantes en el presente documento.
- 2.2 El valor o avalúo de los bienes inmuebles será el que consta en el sistema catastral predial, El valor o avalúo de mercado es el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar y que un vendedor estaría dispuesto a recibir por un bien inmueble, de contado, considerando las condiciones de mercado.
- 2.3 Se denomina valores del suelo o terreno, de las construcciones y adicionales constructivos al conjunto de valores y criterios técnicos establecidos en la presente norma valorativa que servirán de base para calcular los valores o avalúos prediales.

Norma 3. Metodología

- 3.1 Para el cálculo o determinación del avalúo se tomará como referencia el valor de mercado, obtenido mediante el método comparativo, producto de los estudios valorativos y en concordancia con. las disposiciones legales vigentes.
- 3.2 En los casos en donde no existe o ha sido escasa la información de mercado de la compra-venta de los bienes inmuebles, especialmente sobre lotes de terreno, serán aplicados como referencia otros procedimientos que están debidamente sustentados, pudiendo ser éstos: Método de reposición, método del potencial de desarrollo y método comparativo.
- 3.3 El avalúo de los predios estará conformado por el avalúo del suelo, de las construcciones, estos dos últimos, en el caso de que existieran. La expresión matemática a utilizarse será:

$$Ap = AI + Ac$$

Donde:

Ap= Avalúo del predio

AI= Avalúo del lote

Ac= Avalúo de la construcción

Norma 4. Clasificación del terreno o suelo

Para efectos de su inclusión en el catastro predial y conforme el COOTAD y de acuerdo a su aprovechamiento el suelo se clasifica en:

- 4.1 Terreno urbano y de expansión urbana, es aquel que cuenta o tiene programadas vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por el PDOT y otros instrumentos de planificación.
- 4.2 Terreno rural, es aquel que por su condición natural o ambiental: su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos naturales; o, su interés paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría anterior.

Norma 5. Construcciones y adicionales constructivos

Se considerarán como construcciones dentro del catastro y de la valoración predial, los siguientes elementos:

- 5.1 Las edificaciones que estén construidos con cualquier tipo de elementos o materiales, sin considerar el tipo de su emplazamiento o implantación, clase de suelo o uso destinado.

VALORACIÓN DEL TERRENO O SUELO URBANO

Norma 6. Delimitación del terreno o suelo urbano

Se sujetará al estudio realizado por la Dirección de Planificación y aprobado por el Concejo Municipal, mediante Ordenanza.

Norma 7. Delimitación de polígonos o áreas de intervención valorativas ZONAS HOMOGÉNEAS

Para determinar el valor base del terreno se definirán por zonas homogéneas que se denominarán polígonos o áreas de intervención valorativas de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, para lo cual se aplicarán los siguientes criterios y consideraciones:

- 7.1 Clasificación del suelo: Se determinará si es suelo urbano o rural.

7.2 Tipología de las construcciones: Se considerará la categoría de acabados predominantes del sector.

7.3 Servicios e infraestructura: Si tiene el sector agua potable, energía eléctrica, telefonía, alcantarillado y el tipo de materiales predominantes que tienen las vías (asfaltado, adoquinado, lastrado y tierra).

7.4 Estudios de desarrollo urbano: Los propuestos en el PDOT a mediano y a largo plazo. La división del Cantón Otavalo: En zona urbana y sus parroquias.

7.5 Circunstancias del mercado.

Los sectores o áreas con valores del suelo homogéneos producto de los distintos usos.

7.6 Económico-Social.

Definido por circunstancias o hechos sociales que valorizan o deprimen el valor de mercado.

Norma 8. Estudios de mercado del suelo urbano

El valor de mercado, producto de los estudios correspondientes, servirá de base para determinar los valores de cada polígono o zona homogénea a aplicarse en los avalúos de las propiedades.

En el proceso de investigación de los valores de mercado del suelo urbano se tomará en cuenta la siguiente información:

8.1 Datos generales:

Precio y condiciones de venta.

Comparación con inmuebles similares para equipararlos y corregir sus posibles diferencias en valores.

8.2 Fuentes de información.

Para la recolección de datos, las fuentes de información podrán ser: transacciones, anuncios y/o ofertas.

8.3 Transacciones. - Esta es la mejor fuente y más segura porque tiene que ver con las operaciones reales llevadas a cabo en la compra-venta de los inmuebles.

Sin embargo, debe entenderse que esta transacción se ha dado libre y voluntariamente por parte del comprador y el vendedor, sin estar obligados a la negociación. Debe descartarse la información producida cuando alguien que compra o vende ha tenido una necesidad o urgencia, en razón de que en la operación existe una distorsión del valor comercial del bien.

8.4 Anuncios y/u ofertas.

- Se tomará en cuenta la siguiente información:
- Avisos de periódicos o revistas especializadas, internet.
- Información de inmobiliarias.
- Datos de bienes raíces, empresas constructoras, y urbanizadoras.
- Avisos, carteles y vallas en el sector.
- Información de peritos evaluadores.

Norma 9. Determinación de los valores unitarios

Para su aplicación se considera dos formas o métodos: método directo y método indirecto.

9.1 Se llamará método directo cuando en el mercado inmobiliario se ha realizado una transacción en un tiempo menor a un año. El valor unitario del m² de terreno será obtenido mediante la división entre el valor pagado sobre el área o superficie del lote.

9.2 Se llamará método indirecto cuando el producto de la investigación de los anuncios y/u ofertas del mercado inmobiliario se encuentran solares y se conoce sus valores de venta proporcionado por los propietarios, para estos casos se aplicará entre un 20% a 30% de porcentaje de rebaja del valor de solicitado, en consideración de que normalmente el valor referido está por encima del precio de mercado, y se asumirá este nuevo valor como de transacción final. Para obtener el valor del m² de terreno, se aplicará el mismo procedimiento señalado en el párrafo anterior.

Con todos los datos obtenidos, se procederá a depurar la información para equipararla y corregir las posibles diferencias de valor que puedan encontrarse en las diferentes fuentes de información. Al considerar que normalmente la cantidad de datos de terreno normalmente **no** son de gran magnitud, el valor unitario por m² de terreno corresponderá al promedio aritmético obtenida en la etapa de la investigación, valores que deberán compararse y establecerse para los lotes.

Norma 10. Métodos complementarios de valoración

Cuando en la investigación valoran va existe información de transacciones o de anuncios y/u ofertas de propiedades que a más del terreno existe construcción o no se ha encontrado ningún tipo de información, para obtener el valor del m² de terreno podrá aplicarse como métodos complementarios los siguientes:

Método de reposición, de potencial de desarrollo y de comparación o de características similares.

10.1 Método de reposición- El método de reposición o de costo tiene por objeto establecer el avalúo de las construcciones y otras mejoras adicionales en base a

realizar la obra exactamente igual a la que se quiere valorar, depreciando por edad y estado de mantenimiento.

En las transacciones realizadas en las cuales se conoce exactamente el valor de la compra-venta, el valor del terreno corresponderá a la diferencia entre el valor total del inmueble restado el valor de la construcción calculada, es decir no se aplicará ningún porcentaje de rebaja del valor. Para el caso de los anuncios y/u ofertas, previo a restar el avalúo de la construcción calculada, se aplicará entre un 20% a 30% de porcentaje de rebaja al valor total de la propiedad.

En ambos casos, el valor unitario del m² de terreno corresponderá al resultado de la división realizada entre el valor del terreno obtenido sobre los, m² cuadrados del terreno o lote de estudio.

La obtención del valor de las construcciones será conforme a las normas técnicas contempladas en el presente documento y Ordenanza de Valoración vigente.

10.2 Precio de la construcción (Pe). - Se considerará el valor de las tipologías constructivas establecidas en la presente norma técnica valorativa.

10.3 Coeficiente de ocupación del suelo (COS), - Se considerará el coeficiente establecido en la regulación urbana vigente para el sector.

10.4 Método de Comparación. - En el caso de no disponer un precio en determinada Área de intervención, se establecerá valores por comparación con polígonos de similares características y se aplicará según el caso, factores de corrección del valor que pueden ser por topografía, obras de infraestructura, potencialidad del suelo.

Norma 11. Valores del suelo o terreno

Los valores del suelo estarán sustentados por el siguiente orden: valores en polígonos o Zonas y valores en lote.

11.1 Valores en polígono o Zonas. - En cada polígono se establecerá un valor básico referencial del m² del suelo urbano y será aplicable al lote definido en cada uno de éstas.

11.2 Valor en lote. - Es el valor, corregido por los coeficientes que puedan aplicarse de acuerdo a las características que presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo del lote.

A partir de la identificación del valor en Zona, se procederá a valorar los lotes de terreno, utilizando factores de corrección o de ajuste para la individualización del valor de cada uno de acuerdo a sus características físicas, comparadas con el Lote del polígono o zona

11.3 Investigación de la infraestructura predominante relacionado a los servicios como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc. y características de las vías en cuanto tiene que ver con los materiales (asfaltado, adoquinado, lastrado, empedrado y tierra).

1.4 Investigación de precios de mercado del suelo considerando la oferta y la demanda. En lo posible se deberá poner énfasis en obtener el precio de mercado de los lotes tipos que se establezcan para cada polígono.

Norma 12. Graficación de polígonos o Zonas Homogéneas

La línea de delimitación de los polígonos pasará por los linderos de los lotes, ejes de calles y ejes de quebradas. En el caso en que las quebradas consten en los archivos catastrales como predios, se tomará en cuenta esta condición para la delimitación de los polígonos correspondientes.

Art. 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - Está compuesto por el valor del terreno y el de valor de la construcción.

a) **VALOR DEL TERRENO.**- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición, con este propósito y de conformidad al Art. 502 del COOTAD, el Concejo Municipal aprobará mediante Ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado que permite establecer ejes comerciales y/o sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre estos ejes y sectores homogéneos se realiza la investigación de precios de venta de los inmuebles, información que mediante un proceso de comparación en condiciones similares u homogéneas y de varias fuentes, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra.

ÁREA URBANA DE OTAVALO:

Eje Turístico: (Verde) \$ 600

- Calle Bolívar: desde la Piedrahita hasta la calle Quiroga.
- Calle Sucre: desde la García Moreno hasta la calle Quiroga.
- Calle García Moreno: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Juan Montalvo: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Avenida Abdón Calderón: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Colón: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Morales: desde la Bolívar hasta la Sucre.

- Calle Salinas: desde la Bolívar hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Quiroga: desde la Bolívar hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Modesto Jaramillo: desde la Salinas hasta la Quiroga.

Eje Comercial 1: (Turqueza) \$ 500

- Calle Roca: desde la calle Piedrahita hasta la Calle Quiroga.
- Calle Sucre: desde la Piedrahita hasta la García Moreno.
- Calle García Moreno: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Juan Montalvo: desde la Roca hasta la Bolívar y desde la Sucre hasta la M. Jaramillo.
- Avenida Abdón Calderón: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Colón: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Morales: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Salinas: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Quiroga: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.

Eje Comercial 2: (Rojo) \$ 400

- Calle Atahualpa: desde la calle Olmedo hasta la Collahuazo.
- Calle Roca: desde la Olmedo hasta la Piedrahita y desde la Quiroga a la Av. Quito.
- Calle Bolívar: desde la Mejía hasta la Piedrahita y desde la Quiroga hasta la Av. Quito.
- Calle Sucre: desde la Olmedo hasta la Piedrahita y desde la Quiroga hasta la Av. Quito.
- Calle García Moreno: entre la Atahualpa y Roca y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Juan Montalvo: entre la Atahualpa y Roca.
- Avenida Abdón Calderón: entre la Atahualpa y Roca y desde la Sucre hasta la 3 1 de Octubre.
- Calle Colón: entre calle Atahualpa y calle Roca y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Morales: entre calle Atahualpa y calle Roca y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Salinas: entre calle Atahualpa y calle Roca.
- Calle Quiroga: entre calle Atahualpa y Roca,
- Av. Quito: entre calle Atahualpa y Sucre.
- Calle Modesto Jaramillo: entre calle García Moreno y Calle Quiroga.

Eje Comercial 3: (Amarillo)\$ 300

- Calle Roca: desde la Av. Quito hasta el Redondel.
- Calle Bolívar: desde la Av. Quito hasta el Redondel.
- Calle Sucre: desde la Av. Quito hasta la Estados Unidos.
- Calle 3 1 de Octubre: desde la calle Juan Montalvo hasta la Panamericana.

- Calle Colón: entre Modesto Jaramillo y 31 de Octubre.
- Calle Morales: entre Modesto Jaramillo y 31 de Octubre.
- Calle Salinas: entre Modesto Jaramillo y 31 de Octubre.
- Pasaje Saona: entre Modesto Jaramillo y 31 de Octubre.
- Calle Quiroga: entre Modesto Jaramillo y 31 de Octubre.
- Av. Quito: entre la calle Sucre y calle 31 de Octubre.
- Calle Estados Unidos: entre calle Sucre y calle Bolívar.
- Neptalí Ordóñez desde la Atahualpa hasta la Sucre.
- Piedrahita: entre Sucre y Río Tejar

Eje Comercial 4: (Fucsia) \$ 200

- Av. Juan de Albaracín: entre calle Av. Atahualpa - Hernando de Paredes.
- Hernando de Paredes: entre Juan de Albaracín y Sebastián Manrique.
- Sebastián Manrique: entre la Hernando de Paredes y Francisco de Araujo.
- Av, Alfonso Cisneros: entre la Panamericana y Atahualpa.
- Calle de los Saranes: entre calle de los Corazas y calle del Yamor.
- Calle Pedro Hernández de la Reina: entre Panamericana y Francisco de Araujo.
- La Panamericana: entre calle Carlos Ubidia Albuja y Segundo J. Castro, desde la Dr. He ras hasta la Pedro Alarcón; y desde la Bolívar hasta la quebrada Magdalena.
- Calle Virgilio Chávez: entre Av. Juan de Albaracín y Calle César Dávila.
- Calle Manuel Andrade: entre Panamericana y Segundo Pinto.
- Calle Los Corazas: entre el Río Machángara y la José Prado.
- José Prado: entre los Corazas y Luis Chávez Guerrero
- Calle Abdón Calderón: entre 31 de Octubre y Av. Luis Cisneros.
- Atahualpa: entre la Collahuazo y José M. Troya.
- Vía Selva Alegre: entre Panamericana y Gral. Miguel de Jijón,

Eje Comercial 5: (Verde oscuro) S 150

- Calle Segundo Castro: desde la Panamericana hasta la Luis F. Cisneros.
- Calle Luis Cisneros: desde la Panamericana hasta la Morales.
- Calle Dr. Heras: desde la Panamericana hasta el Río El Tejar.
- Panamericana: entre la Segundo Castro y Dr. Heras; desde la Pedro Alarcón hasta la Bolívar.
- Vía Selva Alegre: entre Gral. Miguel de Jijón y vía a Cotana.
- Calle Pedro Pérez: entre Panamericana y Pasaje 2.
- Calle Esteban Peralta entre vía Selva Alegre y Calle María Pijal

Eje Comercial 6: (Verde Claro) \$ 80

- Calle Pedro Alarcón: entre Panamericana y calle 4.
- Calle Valle del Tambo: entre Pedro Alarcón y Jorge Icaza.
- Calle Principal de la Urbanización Jacinto Collahuazo IV Etapa

Valor por Sectores Homogéneos:

- Sector 1 (rojo) S 400
- Sector 2 (azul oscuro) \$ 300
- Sector 3 (azul) \$ 200
- Sector 4 (verde) \$ 150
- Sector 5 (café) \$ 100
- Sector 6 (naranja) S. 80
- Sector 7 (amarillo) S 40

CENTROS POBLADOS

Dentro del Centro poblado de las Parroquias igualmente se ha tomado en consideración el uso, ocupación del suelo, consolidación de los sectores y el análisis cuantitativo de la información catastral basados en la infraestructura básica, infraestructura complementaria, servicios urbanos municipales y condiciones de funcionamiento urbano; además de la comercialización de los predios con un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas.

En la parroquia EUGENIO ESPEJO:

Eje Comercial 1: \$ 60

- Vía Panamericana: entre Calle Abdón Calderón y Calle Jaime Roídos.

Eje Comercial 2: \$ 40

- Vía Panamericana; entre Calle Jaime Roídos y Calle G. **Eje**

Comercial 3: \$ 30

- Calle Bolívar: entre Abdón Calderón y Calle s/n.

Valor por Sector Homogéneo:

- Sector 1 (rojo) \$ 30
- Sector 2 (azul) \$ 25
- Sector 3 (Verde) \$ 20

En la parroquia GONZÁLEZ SUÁREZ: Valor

por Sector Homogéneo:

- Sector 1 (rojo) \$ 30
- Sector 2 (azul) \$ 25
- Sector 3 (verde) \$20

- Sector 4 (naranja) \$ 15

En la parroquia SAN JUAN DE ILUMÁN:

Eje Comercial 1: \$35

- Calle Simón Bolívar: entre calle Eugenio Espejo e Intiñan. **Valor**

por Sector Homogéneo:

- Sector 1 (rojo) \$ 30
- Sector 2 (azul) \$ 25
- Sector 3 (verde) \$ 20

En la parroquia MIGUEL EGAS CABEZAS: Valor

por Sector Homogéneo:

- Sector 1 (rojo) \$ 30
- Sector 2 (azul) \$ 25
- Sector 3 (verde) \$ 20

En la parroquia SAN RAÍ A EL:

Valor por Sector Homogéneo:

- Sector 1 (rojo) \$ 30
- Sector 2 (azul) \$ 25
- Sector 3 (verde) \$ 20
- Sector 4 (naranja) \$ 15

En la parroquia SAN PABLO DEL LAGO:

Eje Comercial 1: \$40

- Calle Sucre: entre Eloy Al faro y Juan Montalvo.
- Tramo de vías que circunvalan al parque principal.

Eje Comercial 2: \$ 30

- Calle Sucre: entre Eloy Alfaro y 21 de Noviembre.

Valor por Sector Homogéneo:

- Sector 1 (rojo) \$ 30
- Sector 2 (azul) \$ 25
- Sector 3 (verde) \$ 20

- Sector 4 (naranja) \$ 15

En la parroquia SAN JOSÉ DE QUICHINCHE:

Eje Comercial 1: \$ 35

- Calle Quito: entre la calle Bolívar y calle 12 de Octubre.
- Calle Simón Bolívar: entre la calle Isaac Barrera y calle 12 de Octubre.
- Tramo de vías que circunvalan al parque principal.

Valor por Sector Homogéneo:

- Sector 1 (rojo) \$ 30
- Sector 2 (azul) \$ 25

- Sector 3 (verde) \$ 20

En la parroquia SELVA ALEGRE: Valor

por Sector Homogéneo:

- SECTOR 1 \$ 15

- SECTOR 2 \$ 10

En la parroquia SAN PEDRO DE PAL AQUÍ:

Valor por Sector Homogéneo:

- SECTOR 1 \$ 15
- SECTOR 2 \$ 10

FACTORES QUE AFECTAN AL VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Para determinar el valor individual del terreno, al valor que consta en el plano del valor por ejes y/o sectores homogéneos, se aplica los siguientes factores:

Indicador	Límite Factorial Inferior	Límite Factorial Superior
1 Características del suelo	.93	1-0
2 Topografía	.93	1.0
3 Relación frente/fondo	.94	1.0
4 Forma del terreno	.94	1.0

5	Superficie del terreno	.94.....	1.0
6	Localización en la manzana	.95.....	1.10
7	Infraestructura básica	.88.....	1.0
8	Vialidad	.88.....	1.0
9	Infraestructura complementaria	.93.....	1.0

La máxima afectación individual que puede darse a un predio por las características o condiciones desfavorables, partiendo del valor del sector o eje. es de hasta el 68 %.

El valor del terreno por sectores es el valor óptimo, superado únicamente cuando los coeficientes constan sobre la unidad, como es el caso de lotes esquineros o manzaneros.

DETALLE DE FACTORES Y COEFICIENTES DE AFECTACIÓN AL VALOR

DEL PREDIO

1- Características del suelo

Coeficiente

Seco	1.0
Inundable	0.93
Húmedo	0.95
Cenagoso	0.93

2.- Topografía

Coeficiente

A nivel	1.10
Sobre nivel	0.90
Bajo nivel	0.70
Accidentado	0.98
Escalpado hacia arriba	0.95
Escalpado hacia abajo	0.95

En sectores considerados como exclusivos, para la aplicación del factor topografía deberá existir un sustento técnico debidamente fundamentado ya que no siempre éste demerita el valor del suelo, en ciertos casos puede ser un valor agregado por el factor vista o aireación natural.

3.- Forma

Coeficiente

Regular	1.00
Irregular	0.97
Muy Irregular	0.80

4.- Localizador 1 en la manzana	Coficiente
Esquinero	1.20
Manzanero	1.10
En cabecera	1,10
Intermedio	0.95
En Pasaje	0.97
Interior	0.85

5.- Infraestructura básica	Coficiente
Agua potable	.96 1.00
Alcantarillado	.96 1.00
Energía Eléctrica	.96 1.00

6.- Vialidad	Coficiente
Adoquín	1.00
Asfalto	1.10
Piedra	0.95
Lastre	0.92
Tierra	0.85

7.- Infraestructura complementaria y servicios	Coficiente
Aceras	.93 1.0
Bordillos	.95 1.0
Teléfono	.98 1.0
Recolección de basura	.93 1.0
Aseo de calles	.95 1.0

8.- Formula del valor del suelo individual:

$$VIP= S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa= CoCS \times CoT \times CoFF \times CoFo \times CoS \times CoL \times CoIB \times CoV \times CoíBC$$

Donde:

- VIP= Valor Individual del predio
- Fa= Factor de afectación
- S= Superficie del predio
- Vsh= Valor del sector homogéneo o eje
- CoCS= Coeficiente de características del suelo
- CoT= Coeficiente de topografía
- CoFF= Coeficiente de relación frente fondo
- CoFo= Coeficiente de forma

- CoS= Coeficiente de superficie
- CoL= Coeficiente de localización
- CoIB= Coeficiente de infraestructura básica
- CoV= Coeficiente de Vialidad
- CoIBC= Coeficiente de infraestructura básica complementaria y servicios

b) VALOR DE EDIFICACIONES

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, simulando presupuestos de obra a costos actualizados en las que constarán:

- **Indicadores de carácter general:** tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.
- **De su estructura:** columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.
- **De acabados:** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet.
- **En instalaciones:** sanitarias, baños y eléctricas.
- **Otras inversiones:** sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

CONSTANTE

COEFICIENTE

Descripción	UN PISO	MAS DE DOS PISOS
Ciudad	33.000	32.000
Parroquias	33.000	32.000
Área Rural	23.000	22.000

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE EDIFICACIÓN URBANA

Columnas y Pilastras	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
No Tiene.....	0	ACABADOS		INSTALACIONES	
Hormigón Armado.....	2.3685				
Pilotes.....	1.4130	Revestimiento de Pisos		Sanitarios	
Hierro.....	1.2415	No tiene.....	0	No tiene.....	0
Maderit Común.....	1.0891	Madera Común.....	0.2150	Pozo Ciego.....	0.1090
Caña.....	0.4230	Caña.....	0.0755	Canaliz. Aguas Servidas.....	0.1530
Madera Fina.....	0.5300	Madera Fina.....	1.4230	Canaliz. Aguas Lluvias.....	0.1530
Bloque.....	0.4680	Arena-Cemento.....	0.3284	Canaliz. Combinado.....	0.5490
Ladrillo.....	0.4528	Tierra.....	0.0000		
Piedra.....	0.5008	Mármol.....	4.0192	Baños	
Adobe.....	0.4528	Marmeton.....	2.1920	No tiene.....	0
Tapial.....	0.4680	Marmolina.....	1.3375	Letrina.....	0.0876
		Baldosa Cemento.....	0.5000	Baño Común.....	0.0958

Vigas y Cadenas							
No tiene.....	0	Baldosa Cerámica.....	0.7380	Medio Baño.....	0.1124		
Hormigón Armado.....	0.7528	Parquet.....	1.4230	Un Baño.....	0.1537		
Hierro.....	0.418	Vinyl.....	0.4502	Dos Baños	0.3073		
Madera Común.....	0.4543	Duela.....	0.5420	Tres Baños.....	0.4610		
Caña.....	0.1124	Tablon / Grass.....	1.4230	Cuatro Baños.....	0.6064		
Madera Fina.....	0.6170	Tabla.....	0.2980	+ de 4 Baños.....	0.7519		
		Azulejo.....	0.6490				
Entre Pisos		Cemento Alisado.....	0.5049	Eléctricas			
No Tiene.....	0			No tiene.....	0		
Hormigón Armado.....	0.7528	Revestimiento Interior		Alambre Exterior.....	0.5940		
Hierro.....	0.4180	No tiene.....	0	Tubería Exterior.....	0.6250		
Madera Común.....	0.4543	Madera Común.....	1.3457	Empotradas.....	0.6460		
Caña.....	0.1124	Caña.....	0.3795				
Madera Fina.....	0.4220	Madera Fina.....	3.7260	Tumbados			
Madera y Ladrillo.....	0.2173	Arena-Cemento.....	0.4240	No tiene.....	0		
Bóveda de Ladrillo.....	0.1485	Tierra.....	0.2400	Madera Común.....	0.4420		
Bóveda de Piedra.....	0.6251	Marmol.....	2.995	Caña.....	0.1610		
		Marmoton.....	2.115	Madera Fina.....	2.5010		

	Marmolina.....	1.235	Arena-Cemento.....	0.2850
Paredes	Baldosa Cemento.....	0.6675	Tierra.....	0.1815
No tiene.....	Baldosa Cerámica.....	1.224	Grafiado.....	0.4250
Hormigón Armado	Azulejo.....	2.1762	Champiado.....	0.4040
Madera Común.....	Grafiado.....	1.1360	Fibro Cemento.....	0.6630
Caña.....	Champiado.....	0.634	Fibra Sintética.....	2.2120
Madera Final.....	Piedra o Ladrillo Hormamental.....	2.7537	Estuco.....	0.6086
Bloque.....				
Ladrillo.....	Revestimiento Exterior		Cubierta	
Piedra.....	No tiene.....	0	No Tiene.....	0
Adobe.....	Madera Fina.....	0.8413	Arena-Cemento.....	0.3100
Tapial.....	Madera Común.....	0.7679	Baldosa Cemento.....	0.5090
Bahareque.....	Arena-Cemento.....	0.1970	Baldosa Cerámica.....	0.7510
Fibro-Cemento.....	Tierra.....	0.143	Azulejo.....	0.6490
	Marmol.....	1.1095	Fibro Cemento.....	0.6657
Escalera	Marmetón.....	1.1095	Teja Común.....	0.7910
No Tiene.....	Marmolina.....	1.1095	Teja Vidriada.....	1.2400
Hormigón Armado.....	Baldosa Cemento.....	0.2227	Zinc.....	0.4220
Hormigón Ciclopeo.....	Baldosa Cerámica.....	0.406	Poliuretano.....	0.8165
Hormigón Simple.....	Grafiado.....	0.4863	Domos / Traslúcido.....	0.8165

Hierro.....	0.1885	Champiado.....	0.2086	Ruberoy.....	0.8165
Madera Común.....	0.069	Aluminio.....	3.5349	Paja-Hojas.....	0.1981
Caña.....	0.0251	Piedra o Ladrillo Homamental.....	0.7072	Cady.....	0.1170
Madera Fina.....	0.089	Cemento Alisado.....	1.962	Tejuelo.....	0.3784
Ladrillo.....	0.044				
Piedra.....	0.0758	Revestimiento Escalera		Puertas	
		No tiene.....	0	No tiene.....	0
Cubierta		Madera Común.....	0.0222	Madera Común.....	0.7848
No Tiene.....	0.0060	Caña.....	0.015	Caña.....	0.0150
Hormigón Armado.....	1.8600	Madera Fina.....	0.1490	Madera Fina.....	1.4233
Hierro.....	1.3090	Arena-Cemento.....	0.0170	Aluminio.....	1.6620
Estereo estructura.....	11.0493	Tierra.....	0.0045	Entrollable.....	0.8630
Madera Común.....	0.5500	Mármol.....	0.1030	Hierro-Madera.....	1.2010
Caña.....	0.2150	Marmeton.....	0.0601	Madera Mailla.....	0.0300
Madera Fina.....	1.6540	Marmolina.....	0.0402	Tol Hierro.....	1.3966
		Baldosa Cemento.....	0.0310	Ventanas	
Cubre Ventanas		Baldosa Cerámica.....	0.0623	No tiene.....	0
No tiene.....	0	Grallado.....	0.3531	Hierro.....	0.4091
Hierro.....	0.1850	Champiado.....	0.3531	Madera Común.....	0.1893

Madera Común.....	0.3296	Piedra o Ladrillo ornamental.....	0.0454	Madera Fina.....	0.3530
Cafía.....	0			Aluminio.....	0.4740
Madera Fina.....	0.7150	Closets		Enrollable.....	0.2370
Aluminio.....	0.3852	No tiene.....	0	Hierro-Madera.....	1.0000
Enrollable.....	0.6290	Madera Común.....	0.4424	Madera Malla.....	0.1344
Madera Malla.....	0.0210	Madera Fina.....	0.8820	Toi Hierro	1.2992
		Aluminio.....	0.7225		

MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores del estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de: estable, a reparar y obsoleto.

Estable	A Reparar	Total Deterioro
0.95	0.75	0,00

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios:

- **Valor por m2 de la edificación** = Sumatoria de factores de:

Participación por rubro x constante de correlación del valor de 25 para i piso y 24 para 2 o más pisos x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

- **Valor total de la edificación** - Valor del m2 de la edificación x la superficie.

CAPÍTULO III

Art 11.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL

Los predios aínales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Art. 516 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Para establecer el valor de la propiedad se tomarán en cuenta los siguientes aspectos:

a) Valor de terrenos rurales

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

Además se considera el análisis de las características del uso actual y su valoración, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre: **textura de la capa arable** (capa más rica en nutrientes para las plantas), **nivel de fertilidad** (Cantidad de nutrientes en el suelo). Ph (regula el grado de solubilidad de los minerales para la absorción de las plantas), **salinidad** (cantidad de sales minerales en el

suelo), **capacidad de intercambio catiónico** (capacidad de arcilla y materia orgánica), **contenido de materia orgánica** (cantidad de humus), **profundidad efectiva del perfil** (espacio en que las raíces de las plantas comunes pueden penetrar sin mayor obstáculo), **apreciación textural del suelo** (textura fina o gruesa del suelo), **drenaje** (capacidad de evacuar el agua), **relieve** (topografía del suelo), **erosión** (desgaste del suelo),

índice climático (clima o temperatura del ambiente) y **exposición solar** (clima del ambiente), resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos; expresado en el cuadro siguiente:

VALOR PROMEDIO \$/Ha.

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	132.000	18.800	100.000	86.000	72.000	56.000	42.400	25.000
SH 3.2	79.167	70.833	60.000	51.667	43.333	33.333	25.000	15.000
SH 4.3	45.968	41.129	34.839	30.000	25.161	19.355	14.513	8.710
SH 4.4	5.363	4.798	4.063	3.500	2.935	2.258	1.694	1.016
SH 6.4	1.900	1.700	1.440	1.240	1.040	800	600	360
SH 7.5	633	567	480	413	347	267	200	120

Al valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos:

- Geométricos; Localización, forma, superficie,
- Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte.
- Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional.
- Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea,
- Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. 1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. Forma del predio **Coeficiente**

- Regular 1.00
- Irregular 0.99
- Muy irregular 0.93

1.2. Poblaciones cercanas **Coeficientes**

- Capital provincial 1.00
- Cabecera cantonal 1.00
- Cabecera parroquial 0.97
- Asentamiento urbanos 0.96

1.3. Superficie.....2.26 a **0.65**

- 0.0001 a 0.0500
- 0.0501 a 0.1000
- 0.1001 a 0.1500
- 0.1501 a 0.2000
- 0.2001 a 0.2500
- 0.2501 a 0.5000
- 0.5001 a 1.0000
- 1.0001 a 5.0000
- 5.0001 a 10.0000
- 10.0001 a 20.0000
- 20,0001 a 50.0000
- 50.0001 a 100.0000
- 100.0001 a 500.0000
- + de 500.0001

2.- Topográficos **Coeficientes**

- Plana 1.10
- Pendiente leve 0.985
- Pendiente media 0.970
- Pendiente fuerte 0.960

3.- Accesos y vías de comunicación **Coeficientes**

- Primer orden 1.20
- Segundo orden 0.987
- Tercer orden 0.975
- Herradura 0.942
- Fluvial 0.953
- Línea férrea 0.964
- No tiene 0.930

4.- CALIDAD DEL SUELO

4.1.- Tipo de riesgos **Coeficientes**

• Deslaves	0.70
• Hundimientos	0.70
• Volcánico	0.70
• Contaminación	0.70
• Heladas	0.85
• Inundaciones	0.70
• Vientos	0.70
• Ninguna	1.10

4.2.- EROSIÓN **Coeficientes**

• Leve	0.985
• Moderada	0.970
• Severa	0.960

4.3.- DRENAJE **Coeficientes**

• Excesivo	0.960
• Moderado	0.980
• Mal drenado	0.960
• Bien drenado	1.000

4.4.- RIEGO **Coeficientes**

• Permanente	1.500
• Parcial	1.200
• Ocasional	0.973
• No tiene	0.960

5.- Servicios básicos **Coeficientes**

• 5 Indicadores	1.200
• 4 Indicadores	1.100
• 3 Indicadores	1.000
• 2 Indicadores	0.965
• 1 Indicador	0.953
• 0 Indicadores	0.942

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

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

Valoración individual del terreno rural VI =

$S \times Vsh \times Fa$

- $Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$

Donde:

- VI = Valor individual del terreno
- S = Superficie del terreno
- Fa = Factor de afectación
- Vsh = Valor de sector homogéneo
- CoGeo = Coeficientes geométricos
- CoT = Coeficiente de topografía
- CoAR = Coeficiente de accesibilidad al riego
- CoAVC = Coeficiente de accesibilidad a vías de comunicación
- CoCS = Coeficiente de calidad del suelo
- CoSB = Coeficiente de accesibilidad servicios básicos

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

CENTROS POBLADOS RURALES.

Dentro del Centro poblado de las Parroquias igualmente se ha tomado en consideración el uso, ocupación del suelo, consolidación de los sectores y el análisis cuantitativo de la información catastral basados en la infraestructura básica, infraestructura complementaria, servicios urbanos municipales y condiciones de funcionamiento urbano; además de la comercialización de los predios con un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas en un 20% en el sector homogéneo 1 y el 10% en los demás sectores.

ACTUALIZACIÓN DE SECTORES HOMOGÉNEOS

SECTOR HOMOGÉNEO DE VALOR_BIENIO 2018_.2019	SECTOR	PARROQUIA
3.1	PUERTO ALEGRE	EUGENIO ESPEJO
3.1	CALPAQUI BAJO	EUGENIO ESPEJO
3.1	CHUCHUQUI	EUGENIO ESPEJO
3.1	CHUCHUQUI	EUGENIO ESPEJO
3.1	CUARUBURO	EUGENIO ESPEJO
3.1	SAN MIGUEL BAJO	SAN RAFAEL
3.1	CUATRO ESQUINAS	SAN RAFAEL
3.1	PILCHIBUELA	SAN RAFAEL
3.1	HUAYCO PUNGO	SAN RAF.AEL
3.1	TOCARON BAJO	SAN RAFAEL
3.1	INTY HUAYCO PUNGO	SAN RAFAEL
3.1	PASTAVI ALTO	SAN JOSÉ DE QUICHINCHE
3.1	PORVENIR	SAN JOSÉ DE QUICHINCHE
3.1	SANTA CLARA	SAN JOSÉ DE QUICHINCHE
3.1	SAN VICENTE	SAN JOSÉ DE QUICHINCHE
3.1	CARABUELA	SAN JUAN DE ILUMAN
3.1	CENTRAL	SAN" JUAN DE ILUMAN
3.1	HUALPO	SAN JUAN DE ILUMAN
3.1	PINSAQUI	SAN JUAN DE ILUMAN
3.1	SAN LUIS DE AGUALONGÓ	SAN JUAN DE ILUMAN
3.1	CÓNDOR MIRADOR	SAN JUAN DE ILUMAN
3.1	ÁNGEL PAMBA	SAN JUAN DE ILUMAN

3.1	CAMUENDO	JORDÁN
3.1	ARAQUE	SAN PABLO
3.1	ARAQUE CENTRO	SAN PABLO
3.1	LA UNIÓN	; SAN PABLO
3.1	LA CLEMENCIA	SAN PABLO
3.1	CUSEN	SAN PABLO
3.1	COLONIAL	SAN PABLO
3.1	CUSIMPAMBA	SAN PABLO
3.1	PIJAL SECTOR BAJO	GONCALEZ SUÁREZ
3.1	PIJAL BAJO	GONZÁLEZ SUÁREZ

b) Valor de edificaciones rurales

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas.

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M² DE EDIFICACIÓN CATASTRO RURAL 2018-2019

Columnas y Pilstras	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
No Tiene.....	0	ACABADOS		INSTALACIONES	
Hormigón Armado.....	2.3685				
Pilotes.....	1.4130	Revestimiento de Pisos		Sanitarios	
Hierro.....	1.2415	No tiene.....	0	No tiene.....	0
Madera Común.....	1.0891	Madera Común.....	0.2150	Pozo Ciego.....	0.1090
Caña.....	0.4230	Caña.....	0.0755	Canaliz. Aguas Servidas.....	0.1530
Madera Fina.....	0.5300	Madera Fina.....	1.4230	Canaliz. Aguas Lluvias.....	0.1530
Bloque.....	0.4680	Arena-Cemento.....	0.3284	Canaliz. Combinado.....	0.5490
Ladrillo.....	0.4528	Tierra.....	0.0000		
Piedra.....	0.5008	Mármol.....	4.0192	Baños	
Adobe.....	0.4528	Marmolito.....	2.1920	No tiene.....	0
Tapial.....	0.4680	Marmolina.....	1.3375	Letrina.....	0.0876
		Baldosa Cemento.....	0.5000	Baño Común.....	0.0958
		Baldosa Cerámica.....	0.7380	Medio Baño.....	0.1124
Vigas y Cadenas					

No tiene.....	0	Parquet.....	1.4230	Un Baño.....	0.1537
Hormigón Armado	0.7528	Vinyl.....	0.4502	Dos Baños	0.3073
Hierro	0.418	Duela.....	0.5420	Tres Baños.....	0.4610
Madera Común	0.4543	Tablón / Oress.....	1.4230	Cuatro Baños.....	0.6064
Caña	0.1124	Tabla.....	0.2980	+ de 4 Baños.....	0.7519
Madera Fina	0.6170	Azulejo.....	0.6490		
		Cemento Alisado.....	0.5049	Eléctricas	
Entre Pisos				No tiene.....	0
No Tiene.....	0	Revestimiento Interior		Alambre Exterior.....	0.5940
Hormigón Armado	0.7528	No tiene.....	0	Tubería Exterior.....	0.6250
Hierro	0.4180	Madera Común.....	1.3457	Empotradas.....	0.6460
Madera Común	0.4543	Caña.....	0.3795		
Caña	0.1124	Madera Fina.....	3.7260	Tumbados	
Madera Fina	0.4220	Arena-Cemento.....	0.4240	No tiene.....	0
Madera y Ladrillo	0.2173	Tierra.....	0.2400	Madera Común.....	0.4420
Bóveda de Ladrillo	0.1485	Marmol.....	2.995	Caña.....	0.1610
Bóveda de Piedra	0.6251	Marmeton.....	2.115	Madera Fina.....	2.5010
		Marmolina.....	1.235	Arena-Cemento.....	0.2850
Paredes		Baldosa Cemento.....	0.6675	Tierra.....	0.1815
No tiene.....	0	Baldosa Cerámica.....	1.224	Grallado.....	0.4250

Hormigón Armado.....	0.7037	Azulejo.....	2.1762	Champiado.....	0.4040
Madera Común.....	3385	Grafiado.....	1.1360	Fibro Cemento.....	0.6630
Caña.....	0.3385	Champiado.....	0.634	Fibra Sintética.....	2.2120
Madera Fina.....	1.6650	Piedra o Ladrillo Hormamental.....	2.7537	Estuco.....	0.6086
Bloque.....	0.8140	Revestimiento Exterior		Cubierta	
Ladrillo.....	0.7300	No tiene.....	0	No Tiene.....	0
Piedra.....	0.4881	Madera Fina.....	0.8413	Arena-Cemento.....	0.3100
Adobe.....	0.5701	Madera Común.....	0.7679	Baldosa Cemento.....	0.5090
Tapial.....	0.5130	Arena-Cemento.....	0.1970	Baldosa Cerámica.....	0.7510
Bahareque.....	0.4130	Tierra.....	0.143	Azulejo.....	0.6490
Fibro-Cemento.....	0.7011	Marmol.....	1.1095	Fibro Cemento.....	0.6657
Escalera		Marmetón.....	1.1095	Teja Común.....	0.7910
No Tiene.....	0	Marmolina.....	1.1095	Teja Vidriada.....	1.2400
Hormigón Armado.....	0.4051	Baldosa Cemento.....	0.2227	Zinc.....	0.4220
Hormigón Ciclopeo.....	0.0851	Baldosa Cerámica.....	0.406	Poliuretano.....	0.8165
Hormigón Simple.....	0.094	Grafiado.....	0.4863	Domos / Traslúcido.....	0.8165
Hierro.....	0.1885	Champiado.....	0.2086	Rubero.....	0.8165
Madera Común.....	0.069	Aluminio.....	3.5349	Paja-Hojas.....	0.1981
Caña.....	0.0251	Piedra o Ladrillo Hormamental.....	0.7072	Cady.....	0.1170

Madera Fina.....	0.089	Cemento Alisado.....	1.962	Tejuelo.....	0.3784
Ladrillo.....	0.044				
Piedra.....	0.0758	Revestimiento Escalera		Puertas	
		No tiene.....	0	No tiene.....	0
Cubierta		Madera Común.....	0.0222	Madera Común.....	0.7848
No Tiene.....	0.0000	Caña.....	0.015	Caña.....	0.0150
Hormigón Armado.....	1.8600	Madera Fina.....	0.1490	Madera Fina.....	1.4233
Hierro.....	1.3090	Arena-Cemento.....	0.0170	Aluminio.....	1.6620
Esterco estructura.....	11.0493	Tierra.....	0.0045	Enrollable.....	0.8630
Madera Común.....	0.5500	Mármol.....	0.1030	Hierro-Madera.....	1.2010
Caña.....	0.2150	Marmota.....	0.0601	Madera Malla.....	0.0300
Madera Fina.....	1.6540	Marmolina.....	0.0402	Tol Hierro.....	1.3966
		Baldosa Cemento.....	0.0310	Ventanas	
Cubre Ventanas		Baldosa Cerámica.....	0.0623	No tiene.....	0
No tiene.....	0	Grafiado.....	0.3531	Hierro.....	0.4091
Hierro.....	0.1850	Champiado.....	0.3531	Madera Común.....	0.1893
Madera.....					
Común.....	0.3296	Piedra o Ladrillo ornamental.....	0.0454	Madera Fina.....	0.3530
Caña.....	0			Aluminio.....	0.4740
Madera Fina.....	0.7150	Closets		Enrollable.....	0.2370

DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE OTAVALO

Aluminio.....	0.3852	No tiene.....	0	Hierro-Madera.....	1.0000
Enrollable.....	0.6290	Madera Común.....	0.4424	Madera Malla.....	0.1344
Madera Malla	0.0210	Madera Fina.....	0.8820	Toj Hierro	1.2992
		Aluminio.....	0.7225		

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN RURAL

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bailare-que	Adobe/Ta-pial
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	0,3,	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

MODIFICACIÓN DFX VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio, Se afectará además con los factores del estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de: estable, a reparar y obsoleto.

Estable	A Reparar	Total Deterioro
0.95	0.75	0.40

Art. 12.- Predios en Copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio se aplicarán las reglas establecidas en el Art. 519 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

CAPITULO IV

Art. 13- Responsabilidad de los Notarios y Registradores.- De conformidad al Art. 526 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios establecidos, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras

causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los(as) Notarios(as) exigir la presentación de recibos de pago del impuesto predial, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo a autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haber pagado el impuesto correspondiente.

TITULO II

DE LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PEDIALES URBANO Y RURAL

CAPITULO I

NORMAS COMUNES Y GENERALES

Art. 14.- Sujeto Activo. - El sujeto activo de los impuestos señalados en esta Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo; actuando también como sujeto activo por delegación, en el caso de la contribución predial del cero punto quince por mil (0,15%), que financia al Cuerpo de Bomberos del cantón Otavalo, en base al convenio suscrito para el efecto.

Art. 15.- Sujetos Pasivos.- Son sujetos pasivos, los y las 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 yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios (as) o usufructuarios (as) de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón.

Art. 16.- Revisión del monto de impuestos. - Conforme al Art. 497 del COOTAD, una vez realizada la actualización de los avalúos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Otavalo, revisará el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Art. 17.- Presentación de reclamos administrativos.- De conformidad al Art. 392 del COOTAD, dentro del plazo de treinta días de emitidos los impuestos prediales, los o las contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos, para los casos y en las formas previstas en los Arts. 115 al 120 del Código Orgánico Tributario, ante el Director(a) Financiero (a) Municipal en base al Art. 383 del COOTAD, quien los resolverá en el plazo de treinta días.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refiere el inciso precedente, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 18.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y aínales, la Dirección Financiera Municipal a través de la Unidad de Rentas, procederá con la emisión de valores de los impuestos y adicionales, hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la recaudación, valores que registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación en el caso del impuesto predial urbano, conforme lo establece el Art. 512 del COOTAD.

El cobro del impuesto predial rural, deberá notificarse a los y las contribuyentes por la prensa o por boleta, de conformidad al Art. 523, inciso segundo del COOTAD.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Orgánico 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. Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión anual, el valor de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General, será el, valor vigente a la fecha de emisión del impuesto de cada año.

Art. 19.- Pago del impuesto predial. - Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año o del primer día hábil, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre.

El cobro de los impuestos prediales urbanos y rurales se realizará en efectivo, cheque certificado, tarjetas de crédito, transferencia bancaria o convenios de pago; pudiendo efectuarse en Ventanillas de Recaudación Municipal, Bancos u otros puntos de recaudación debidamente autorizados por el (la) señor(a) Alcalde (sa).

En el título de crédito del pago de los impuestos se establecerá el monto de los impuestos adicionales, 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. 20.- Interés de mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel que debió pagar el (la) contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción o pago, aplicando la tasa de interés equivalente a 1.5 veces la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador. De conformidad al Art. 21 del Código Orgánico Tributario, este interés se calculará de acuerdo con las tasas de interés aplicables a cada período trimestral que dure la mora por cada mes de retraso sin lugar a liquidaciones diarias; la fracción de mes se liquidará como mes completo.

Si los títulos de crédito se hubieren expedido después del mes de julio, los intereses de mora y multas, correrán únicamente desde la fecha de su expedición.

Art. 21.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del (la) contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por vía coactiva el impuesto adeudado y los respectivos intereses de mora y costas de notificación y cobro.

Al contribuyente se le cobrará del total recuperado vía notificaciones prejudiciales las costas equivalentes a:

- a. El 8% en el sector urbano
- b. El 12% en el sector rural; y.
- c. El 15% cuando la recuperación se produzca a través de juicio coactivo.

Art. 22.- Imputación de Pagos Parciales. - De conformidad al Art. 47 del Código Orgánico Tributario, los pagos parciales se imputarán primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Conforme lo determina el Art. 48 del Código Orgánico Tributario, si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título más antiguo que no haya prescrito.

CAPÍTULO II

IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS

Art. 23.- Objeto del Impuesto. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas del cantón, determinados mediante la Ordenanza respectiva.

Art. 24.- Hecho generador. - La existencia del predio es la causa o hecho generador del tributo urbano gravado y la propiedad o dominio del mismo.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbanas y rurales, para fines tributarios se considerará incluido en la zona que represente el mayor valor del predio.

Art. 25.- Impuestos que gravan a los Predios Urbanos. - Los predios urbanos del cantón Otavalo están gravados con los siguientes tributos que se cobran cada año:

1. El impuesto predial principal, según lo determina el Art. 504 del COOTAD.
2. El impuesto a los inmuebles no edificados del dos por mil (2 ‰) sobre el valor de los predios urbanos, establecido como recargo, acorde al Art. 507 del COOTAD.

3. El impuesto a inmuebles no edificados en zonas urbanas identificadas como de Promoción Inmediata el 1 ‰ y el 2 ‰ por construcciones obsoletas ubicadas en zonas urbanas de conformidad al Art. 508 del COOTAD.

En el caso de solares no edificados, este impuesto se aplicará a partir de un año de la declaratoria municipal de la correspondiente zona de Promoción Inmediata; y, a las obsoletas el impuesto se cobrará un año después de la notificación del Director de Planificación.

4. La contribución predial del cero punto quince por mil (0,15 ‰) a favor del Cuerpo de Bomberos de Otavalo, en cumplimiento a lo prescrito en el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios y convenio suscrito para el efecto.

Art. 26.- Base Imponible. - La base imponible, es el valor de la propiedad obtenido de conformidad al Art. 10 de la presente Ordenanza.

Art. 27.- Determinación del Impuesto Predial. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa del **0,70 por mil (0,0007)**, calculado sobre el valor de la propiedad, que regirá para el bienio 2018-2019.

Art. 28.- Valor Catastral de Propietarios de Varios Predios. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto en el Art. 505 del COOTAD.

Art. 29.- Normas Relativas a Predios en Condominio. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán estos 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 y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 30.- Época de Pago. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

PERIODO DE RECAUDACIÓN (en cualquier día de cada quincena)	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Primera quincena de enero	10%
Segunda quincena de enero	9%
Primera quincena de febrero	8%

Segunda quincena de febrero	7%
Primera quincena de marzo	6%
Segunda quincena de marzo	5%
Primera quincena de abril	4%
Segunda quincena de abril	3%
Primera quincena de mayo	3%
Segunda quincena de mayo	2%
Primera quincena de junio	2%
Segunda quincena de junio	1%

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, inciso cuarto del COOTAD.

Art. 31.- Deducciones, Rebajas y Exenciones. - Determinado el valor del inmueble o base imponible, se considerarán las deducciones tributarias, exenciones de impuestos y exenciones temporales consideradas en los Arts. 503, 509 y 510 del COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas mediante la solicitud de parte del o la contribuyente ante la Dirección Financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año.

Conforme al Art.75 de la Ley Orgánica de Discapacidades, 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. Ésta 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. Cuando se tenga más de un predio, la exoneración se aplicará al predio de mayor avalúo.

Las solicitudes de exoneraciones o rebajas que se presenten posteriores al 30 de noviembre, serán consideradas para la emisión de impuestos a los predios urbanos y rurales del próximo ejercicio económico.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión anual, el valor de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General, será el valor vigente a la fecha de emisión del impuesto de cada año.

Art. 32.- De conformidad al Art. 17 de la presente Ordenanza, los reclamos que se presenten en forma posterior al 31 de enero serán considerados en el siguiente ejercicio económico, a excepción de las actualizaciones de propietarios o titulares de los predios, y por errores en el levantamiento de información.

CAPÍTULO III

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33.- Objeto del Impuesto. - Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados fuera de los límites urbanos del cantón, establecidos en la Ordenanza respectiva.

Art. 34.- Hecho generador. - La existencia del predio es la causa o hecho generador del tributo rural gravado y la propiedad o dominio del mismo.

Art. 35.- Impuestos que gravan a la propiedad rural. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos;

1. El impuesto municipal principal, estipulado en el Art. 517 del COOTAD;
2. La contribución predial del cero punto quince por mil (0,15‰), a favor del Cuerpo de Bomberos de Otavalo, en cumplimiento a lo prescrito en el Art. 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, promulgada en Registro Oficial No. 815, del 19 de abril de 1979 y convenio suscrito para el efecto.

Art. 36.- Base Imponible. - La base imponible, es el valor de la propiedad obtenido de conformidad al Art. 11 de la presente Ordenanza.

Art. 37.- Determinación del Impuesto Predial. - Para determinar la cuantía del impuesto a los predios rurales, se aplicará la tarifa del **0,70 por mil (0,0007)** calculado sobre el valor de la propiedad que regirá para el bienio 2018 - 2019.

Art. 38.- Forma y Plazo para el Pago. - Del acuerdo al Art. 523 del COOTAD, el pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Sin embargo; por efectos operativos recaudatorios la forma y plazo de pago se efectuarán conforme al Art. 30 de la presente Ordenanza.

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

Art. 39.- Predios en Copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio se aplicará las reglas establecidas en el Art. 519 del COOTAD.

Art. 40.- Exenciones y Deducciones. - Determinado el valor del inmueble o base imponible, se considerarán las exenciones y deducciones establecidas en los Arts. 520 y 521 del COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley;

De conformidad al Art. 520 del COOTAD, se aplicarán exenciones a las siguientes propiedades:

- a. Las propiedades cuyo valor no excedan de quince Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General;
- b. Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c. Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d. Las propiedades de los gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro.
- e. Tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f. Los terrenos que posean o mantengan bosques primarios o que re foresten con plantas nativas en zonas de vocación forestal.
- g. Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h. Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de economía solidaria y las que utilicen tecnologías agro ecológicas.

Además, se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos;

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,

2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.

De conformidad con el Art. 521 del COOTAD, se aplicarán deducciones por los siguientes conceptos:

- a. El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b. Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados, sujetándose a las reglas determinadas en este mismo Artículo del COOTAD.

CAPÍTULO IV

SANCIONES

Art. 41.- Multas por Negar Información o Proporcionar Datos Falsos. - Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el(la) Director(a) Financiero(a), previa notificación escrita del(la) Director(a) de Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cincuenta por ciento (50%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento veinticinco por ciento (125%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolosamente, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Una vez emitidos los títulos de crédito por concepto de multas, éstas deberán ser pagadas por el (la) infractor(a) dentro de los ocho días de notificado(a) por el (la) Tesorero(a) Municipal. Vencido el plazo, se causará el interés por mora tributaria respectivo y se recaudará por la vía coactiva.

Art. 42.- Sanciones por Incumplimiento de Responsabilidades Relacionadas con la Tributación Municipal. - Las siguientes sanciones establecidas en el Art. 525 del

COOTAD, serán impuestas por el (la) Directora(a) Financiero(a), previo los informes respectivos:

- a) "Los(as) evaluadores (as) que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;
- b) Los(as) registradores(as) de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos prediales o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General; y,
- c) Los (as) empleados(as) y funcionarios(as) que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo 13 de la presente ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General.

Art. 43,- Derogatorias. - A partir de la vigencia de la presente queda derogada la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, Y LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PEDIALES EN EL CANTÓN OTA VALOR PARA EL BIENIO 2016-2017**, publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 516 del 26 de febrero del 2016.

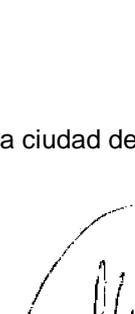
DISPOSICIÓN GENERAL:

Primera. - Encárguese la ejecución de la presente **ORDENANZA REFORMATIVA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, Y LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PEDIALES EN EL CANTÓN OTA VALOR PARA EL BIENIO 2018-2019**, la Dirección de Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera y sus Unidades; y demás dependencias que tengan relación con la misma.

Segunda. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones de i Concejo del Gobierno Autónomo Municipal del Cantón Otavalo, a los veinte y dos días del mes de diciembre de dos mil diez y siete.


Abg. Gustavo Pareja Cisneros
ALCALDE DEL GADMC OTAVALO

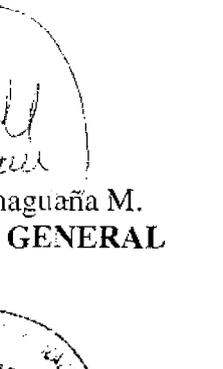

Abg. Efraín Amaguaña M.
SECRETARIO GENERAL



SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO.- CERTIFICO:

Que la presente "**ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, Y LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO 2018-2019**", fue discutida, observada y posteriormente aprobado por el Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo, en dos debates, de Sesión Extraordinaria de fecha miércoles veinte de diciembre de dos mil diez y siete, y Sesión Extraordinaria de fecha veinte y dos de diciembre de dos mil diez y siete, mismas que constan en Actas; y Resolución de Concejo N° 642 de fecha veinte de diciembre y Resolución de Concejo N° 643 de fecha veinte y dos de diciembre de dos mil diez y siete. De conformidad con el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Señor Alcalde para su sanción.

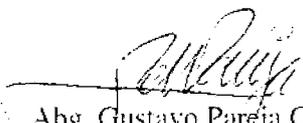
En la ciudad de Otavalo a los 22 días del mes de diciembre de dos mil diez y siete.


Abg. Efraín Amaguaña M.
SECRETARIO GENERAL



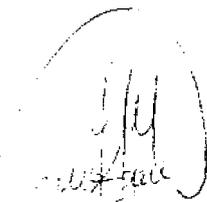
ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO- En la ciudad de Otavalo, a los veinte y dos días del mes de diciembre del año dos mil diez y siete, siendo las quince horas.- Vistos: por cuanto la **"ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, Y LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PEDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO 2018-2019"**, reúne todos los requisitos legales, de conformidad con lo prescrito en el párrafo quinto del Art. 322 del COOTAD. S A N C I O N O la presente Ordenan/a y ordeno su promulgación y publicación de conformidad al Art. 324 del COOTAD.

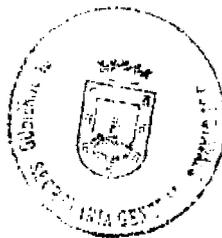
Ejecútese:

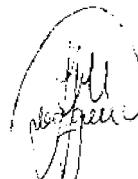

Abg. Gustavo Pareja Cisneros
ALCALDE DEL GADMC OTAVALO



CERTIFICO: Que el Señor Abogado Gustavo Pareja Cisneros, en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo, sancionó y ordenó la promulgación y publicación de la **"ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, Y LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PEDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO 2018-2019"**, a los veinte y dos días del mes de diciembre de dos mil diez y siete.


Abg. Efraín Amaguaña M.
SECRETARIO GENERAL





 **CERTIFICO:** Que, es fiel copia del Original
SECRETARÍA GENERAL
Otavalo, 10-01-18

