



Cotacachi

MUNICIPIO DE COTACACHI 2014 - 2017

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

### CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 1 de la Constitución de la República determina: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico".

**Que**, la Constitución de la República en su artículo 84 establece que: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades".

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República señala: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales".

**Que**, la Constitución de la República en su Art. 264 manifiesta: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales".

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

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

**Que**, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece: "**Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.**- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras





que determine la ley: (...) i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales".

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 57 señala: "**Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:** a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor".

**Que**, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización manifiesta: "**Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa:** (...) d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno".

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 139 prescribe: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial".

**Que**, el Art. 186 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina: "**Facultad tributaria.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías. Cuando por decisión del gobierno metropolitano o municipal, la prestación de un servicio público exija el cobro de una prestación patrimonial al usuario, cualquiera sea el modelo de gestión o el prestador del servicio público,





esta prestación patrimonial será fijada, modificada o suprimida mediante ordenanza".

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 489 establece: "**Fuentes de la obligación tributaria.**- Son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana: (...) c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley".

**Que**, el Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala: "**Clases de impuestos municipales.**- Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes: (...) b) El impuesto sobre la propiedad rural".

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 492 manifiesta: "**Reglamentación.**- Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos".

**Que**, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe: "**Actualización del catastro.**- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código".

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 496 determina: "**Actualización del avalúo y de los catastros.**- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio".

**Que**, el Art. 516 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece: "**Valoración de los predios rurales.**- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e





inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas".

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su Art. 517 señala: "**Banda impositiva.**- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano".

**Que**, el Art. 6 del Código Civil manifiesta: "**Inicio de la vigencia de la ley.**- La ley entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial y por ende será obligatoria y se entenderá conocida de todos desde entonces".

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

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

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Rurales";

En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,





Cotacachi

MUNICIPIO DE COTACACHI 2011 - 2019

## EXPIDE:

"LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTA ANA DE COTACACHI."

## CAPÍTULO I

### DEL OBJETO, AMBITO Y PRINCIPIOS:

**Art. 1.- Objeto y Ámbito:** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, tiene como objeto, mediante la presente Ordenanza, establecer las normas legales; normas técnicas de los procedimientos; la administración de la información predial; los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración; valor del suelo; valor de las edificaciones y valor de mejoras, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Cotacachi, determinadas de conformidad con la ley.

**Art. 2.- Principios:** Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2016-2017, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

## CAPITULO II

### DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL:

**Art. 3.- Objeto del Impuesto.-** Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma, todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Cantón Cotacachi, de conformidad a la **ORDENANZA DE DELIMITACIÓN URBANA DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN COTACACHI, CON FINES TRIBUTARIOS Y DE APLICACIÓN DE COMPETENCIAS** y de acuerdo a la respectiva zonificación.

**Art. 4.- Hecho Generador:** El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Cotacachi y su propiedad o posesión, de conformidad con el Art. 16 del Código Tributario.





La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

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

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

**Art. 5.- Sujeto Activo:** El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD y en concordancia con el Art. 23 del Código Tributario.

**Art. 6.- Sujeto Pasivo:** Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios rurales, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, de conformidad con lo establecido en el Art. 24 del Código Tributario.

**Art. 7.- Elementos de la Propiedad Rural:** Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones, de acuerdo al artículo 515 establecido en el COOTAD.

**Art. 8.- Predios no gravados por el Impuesto Predial Rural:** Están exentos del impuesto predial rural, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieran a los arrendatarios de predios rurales.

Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

### CAPITULO III

#### DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN





**Art. 9.- Elementos de Valoración de los predios rurales:** Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

**Art. 10.- Del avalúo de los predios:** Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

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

Dónde:

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

= Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

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

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural

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





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

## b) El valor de la edificaciones y de reposición

### b.1. Edificaciones terminadas

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

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

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

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

Dónde:

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción

$P_e$  = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$P_a$  = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

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







$$V_a = V_n \times S_c$$

$$V_n = V_a \times f_i$$

$$f_i = f_d \times f_e \times f_u$$

Dónde:

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

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

$S_c$  = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

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

$f_i$  = Factor total

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

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

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

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

**Factores de valoración (anexo 2)**

## CAPITULO IV

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

**Art. 11.- Banda Impositiva:** Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.





**Art. 12.- Valor Imponible:** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 13.- Tributación de predios en copropiedad:** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

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

**Art. 14.- Determinación del Impuesto Predial Rural:** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

**Art. 15.- Tarifa del impuesto predial rural:** La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerando el 1.25X1000 (uno punto veinte y cinco por mil), aplicando al valor de la propiedad rural, de conformidad con lo que dispone el art. 517 del COOTAD.

## CAPÍTULO V

### TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**Art. 16.- Tributo adicional al impuesto predial rural:** Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:





- a) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

## CAPITULO VI

### EXENCIONES DE IMPUESTOS

**Art. 17.- Predios y bienes exentos:** Están exentas del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

- a) Los predios cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de República;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dediquen a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el Art. 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural.
- g) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía popular y solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas previa presentación de la certificación acreditada por la autoridad competente.





- h) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado; y,

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;
3. 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;
4. 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; y.
5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

**Art. 18.- Deducciones:** Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el





respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

**Art. 19.- Solicitud de Deducciones o Rebajas:** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

## CAPITULO VII

### EXONERACIONES ESPECIALES

**Art. 20.- Exoneraciones especiales:** Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

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





b).- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

d).- 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. Para acogerse a este beneficio se consideraran los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carnet de discapacidad otorgado 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.

Con el propósito de que el GADM de Santa Ana de Cotacachi 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 la presente Ordenanza, un pedido por escrito a la Alcaldía, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación.- Para 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:

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona 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, psicológica 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 aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

**2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.-** Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

## CAPITULO VIII

### ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 21.- Notificación de avalúos:** La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

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

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



## DISPOSICIONES GENERALES:

**PRIMERA.- Actualización del Catastro y Valoración de la Propiedad Rural:** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi en base a los principios de Unidad; Solidaridad y Corresponsabilidad; Subsidiariedad; Complementariedad; Equidad Interterritorial; Participación Ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA.- Certificación de Avalúos:** La Jefatura de Avalúos, Catastros del GADM de Santa Ana de Cotacachi conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

**TERCERA.- Supletoriedad y preeminencia:** En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria, respectivamente.

**CUARTA.- Impugnación de Actos Administrativos Tributarios:** Los actos administrativos de cualquier autoridad del Estado, podrán ser impugnados, tanto en la vía administrativa como ante los correspondientes órganos de la Función Judicial, de conformidad con el Art. 173 de la Constitución de la República. En la vía administrativa el Administrado podrá hacer uso del derecho constitucional descrito, impugnándolo de conformidad a lo establecido en el Código Tributario, como norma supletoria. En la vía judicial el Administrado lo hará ante la respectiva Unidad Judicial de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa correspondiente. Con respecto a la Acción de Protección consagrada en el Art. 39 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, uno de los requisitos para que proceda es la inexistencia de otro mecanismo de defensa judicial adecuado y eficaz para proteger el derecho violado, de conformidad con el Art. 40, numeral 3 de la mencionada Ley; debiendo recalcar que existe unos mecanismos adecuados y eficaces, tanto en la vía administrativa como en la judicial.

**QUINTA.- Sanciones Tributarias:** Los Administrados se sujetarán a las Sanciones establecidas en el Código Tributario.







Cotacachi

PRINCIPAL DE EDUCACIÓN 2014 - 2019

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**PRIMERA.-** Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

## DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.-** Publicación: La presente ordenanza será publicada en el Registro Oficial de conformidad con lo establecido en los Arts. 6 del Código Civil y 11 del Código Tributario y/o en la página web institucional y/o en la Gaceta Oficial Municipal. Se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2016-2017.

**SEGUNDA.-** Vigencia: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del primer día del siguiente año calendario del año 2016, de conformidad a lo establecido en el art. 11 del Código Tributario.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana de Cotacachi, a los 30 días del mes de diciembre del 2015. Lo Certifico.

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



Ab. Nancy Pijuango Sanchez  
**SECRETARIA GENERAL**



La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, Certifica que la " **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTA ANA DE COTACACHI**", fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal de fecha 29 de diciembre del 2015 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 30 de diciembre del 2015.






**CERTIFICADO**  
Ab. Nancy Pijuango Sanchez  
**SECRETARIA GENERAL**

**NOTIFICACIÓN.-** Cotacachi, 30 de diciembre del 2015, notifiqué con el original y copias respectivas de la " **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTA ANA DE COTACACHI**", aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana de Cotacachi el 30 de diciembre del 2015, al Msc. Jomar Cevallos Moreno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Ab. Nancy Pijuango Sanchez  
**SECRETARIA GENERAL**  
SECRETARIA  
GENERAL

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI.-** Cotacachi, 30 de diciembre del 2015.- En cumplimiento con lo que determina el inciso cuarto del Art. 322 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 Republica sanciono la "**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTA ANA DE COTACACHI**"



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





Cotacachi

MUNICIPIO DE COTACACHI 2014 - 2019

Certifico que el Msc. Jomar Cevallos Moreno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi sancionó la " **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTA ANA DE COTACACHI**" en la ciudad de Cotacachi, a los 30 días del mes de diciembre del 2015.



Ab. Nancy Pijuango Sánchez  
**SECRETARÍA GENERAL**

