



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

### **ORDENANZA N° 129**

#### **CON CONCEJO MUNICIPAL DE PANGUA**

##### **Considerando:**

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

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

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

Que, el Art. 238 de la Constitución del República, establece la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, mismos que se deben regir por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad, integración y participación ciudadana;

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

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



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

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

Que, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce que para hacer efectivo el derecho a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley.

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el Art. 139 en concordancia con el Art. 522 del Código Orgánico de Organización territorial Autonomía y Descentralización que trata sobre el ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios determina en su parte pertinente que "... Es obligación de los Gobiernos Municipales actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. **Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa**".

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

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

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

Que, la “ Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo”, en el capítulo IV establece el Catastro Nacional Integrado Georeferenciado, definiéndolo como un Sistema de Información Territorial generado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado, a través de una base de datos nacional, que tiene que actualizarse de manera continua y permanente y que administrado por el ente rector de Hábitat y Vivienda, en el cual se encarga de regular la conformación y funciones del sistema, y establece las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valorativa de los bienes inmuebles urbanos y rurales.

Que, para la aplicación de la Ley antes referida”, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de órgano rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Georeferenciado de Hábitat y Vivienda, emitió mediante Acuerdo Ministerial N° 029-2016, publicado en el Registro Oficial N° 853 de 3 de octubre de 2016, las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

de las Tarifas por los servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, que deben ser implementados por todos los Gobierno Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos para la formación y actualización de los catastros y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción.

Que, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. – Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos Municipales o Metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georeferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, El Código Orgánico del Ambiente (COA) publicado en el suplemento del Registro Oficial N° 983 de 12 de abril de 2017, en el Título II de la Conservación IN- SITU Capítulo II Del Sistema Nacional de Áreas Protegidas dispone en el inciso cuarto del Art. 37 lo siguiente *“Se prohíbe el fraccionamiento de la declaratoria de áreas protegidas. Sin perjuicio de lo anterior, los poseedores regulares o propietarios de tierras dentro de un área protegida, que lo sean desde antes de la declaratoria de la misma, mantendrán su derecho a enajenar, fraccionar y transmitir por sucesión estos derechos sobre estas tierras. Con respecto del fraccionamiento de tierras comunitarias se observarán las restricciones constitucionales”*.

Que, En el inciso tercero del Art. 43 del Código Orgánico del Ambiente establece que *“Las propiedades privadas cuya titularidad del dominio sea anterior a la declaratoria del área protegida tendrán las limitaciones al derecho de uso, goce y disposición de conformidad con el plan de manejo del área protegida y su zonificación. La Autoridad Ambiental Nacional podrá celebrar con sus propietarios acuerdos de uso y aprovechamiento compatibles con la categoría del área”*.

Que, En el inciso segundo del Art. 48 del Código Orgánico del Ambiente establece que, *“Las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades que se encuentren dentro de un área protegida podrán aprovechar de manera sostenible los recursos naturales de acuerdo con sus usos tradicionales, actividades artesanales ancestrales y para fines de subsistencia. Este aprovechamiento deberá hacerse de conformidad con el plan de manejo, la categoría, la zonificación respectiva y las políticas públicas dictadas por la Autoridad Ambiental Nacional”*.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

Que, el Art. 54 del Código Orgánico del Ambiente establece que, “Se prohíben las actividades extractivas de recursos no renovables dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y en zonas declaradas como intangibles, incluida la explotación forestal, salvo la excepción prevista en la Constitución, en cuyo caso se aplicarán las disposiciones pertinentes de este Código”.

Que el Art. 8 de la Resolución N° 66 de la Creación de la Reserva Ecológica los Illinizas, establece que “Quedan excluidas y no forman parte de la Reserva Ecológica Los Illinizas, las áreas correspondientes a los centros poblados de las cabeceras cantonales y parroquiales, las áreas ocupadas ancestralmente por comunidades locales bajo formas comunitarias previstas en la Ley, y también se excluyen los predios de dominio privado, cuyos títulos de propiedad se encuentran legalmente registrados antes de la fecha de la expedición de la presente Resolución. Tal excepción no obsta la posibilidad de expropiarlos en un futuro de acuerdo a la Constitución y Leyes de la República, teniéndose en cuenta las recomendaciones técnicas del Plan de Manejo de la Reserva, o de aplicar las sanciones previstas en las leyes de la materia”.

Que el Art. 14 Inciso 9 del capítulo IV de la FORMACION DEL INVENTARIO CATASTRAL BASICO de las NORMAS TECNICAS PARA CATASTRO DE BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES establece que “Cuando se trate de suelos de reservas naturales nacionales que conforman parte del PANE se deberá registrar a nombre de la Autoridad Ambiental Nacional”.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere la normativa legal antes descrita.

Expede

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL Y LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN, VALOR DEL SUELO Y VALOR DE LAS EDIFICACIONES PLANO DE ZONA HOMOGÉNEA ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE LOS PREDIOS QUE NO FORMAN PARTE DE LA RESERVA ECOLÓGICA LOS ILLINIZAS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 – 2019**

### **CAPÍTULO I**



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

**Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.-** Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

**Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El objeto de la presente ordenanza es formar, actualizar y valorar los suelos y las edificaciones de los predios que no forman parte de la Reserva Ecológica los Illinizas, para la conservación del catastro rural en el territorio del Cantón Pangua.

**Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

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

**Art. 4. JURISDICCIÓN TERRITORIAL.-** Comprende dos procesos de intervención:

**a).- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL RURAL, las parroquias donde se encuentra ubicada la zona protegida es Moraspungo y Ramón Campaña correspondientes a los Códigos Parroquiales 51 y 53 respectivamente.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

El Código Territorial Local está compuesto por siete dígitos numéricos de los cuales tres son para polígono y cuatro para identificación del predio.

### **b).- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

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

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

## **CAPÍTULO II**

### **EL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN**

**Art. 5. Elementos de Valoración de los predios que quedaron excluidos y no forman parte de la Reserva Ecológica los Illinizas.-** Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

**Art. 6.- De la actualización del avalúo de los predios.-** Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

**Art. 7.- 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 que no forman parte de la Reserva Ecológica los Illinizas

Es el precio unitario de suelo que 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 de cobertura y uso de la tierra 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 la Zona Agroeconómica Homogénea de la Tierra 0503ZH03, la cual representa 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 añadiendo valores en la Zona Agroeconómica Homogénea (0503ZH03), existente en el Mapa de Valor de la Tierra Rural del Cantón Pangua, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

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

Donde:

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

$S_{1...n}$  = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

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





## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

IPC = índice de precio al consumidor

Ipc inicial, región Sierra diciembre 2015 - 105.66

Ipc final, región Sierra octubre 2017 – 105.875

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

a. 2 Predios con uso alternativo al agrario.- Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario

.Anexo N°. 2 MATRIZ DE VALOR DE LA ZONA AGROECONÓMICA HOMOGÉNEA 0503ZH03 DEL CANTON PANGUA BIENIO 2018-2019.

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

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

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego:

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,30
OCASIONAL	1,20
NO TIENE	1
NO APLICA	1



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1,00
2	5 - 10	SUAVE	1,00
3	10 - 20	MEDIA	0,95
4	20 - 35	FUERTE	0,80
5	35 - 45	MUY FUERTE	0,75
6	45 - 70	ESCARPADA	0,75
7	> 70	ABRUPTA	0,70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$  = Área de Intersección

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

$A_t$  = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,90



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

FIN DE PRODUCCION	0,90
NO APLICA	1

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden:

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,10
2	ALTA	1,05
3	MODERADA	1,00
4	REGULAR	1,00
5	BAJA	0,90
06	MUY BAJA	0,80

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

$A_1$  = Área de Intersección

$fp$  = Factor Accesibilidad

$A_t$  = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0,95
S/I	1

### 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 N° 3**.

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:

$$V_r = \left( \sum P_e + \sum P_a \right)$$

Donde:

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción

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



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times IPC \times f_t$$

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

Donde:

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

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

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

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

IPC = índice de precio al consumidor

$f_t$  = Factor total

$f_d$  = 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.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

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.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

IPC inicial (diciembre 2015): Nacional 105.24

IPC actual (octubre 2017): Nacional 105.817

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

COSTO INDIRECTO (CI)		
CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL – BASICO	0.10
2	ECONOMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	74,79	78,18	81,58	84,98
2	Acero	75,11	78,52	81,94	85,35
3	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua  
**PROVINCIA DE COTOPAXI**

4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	57,43	60,04	62,65	65,26
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,62	19,46	20,31	21,16

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque – cana revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Cana	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plástico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua  
PROVINCIA DE COTOPAXI

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,86	7,18	7,49	7,80

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

COD	ACABADO	FACTOR
1	Factor Acabado Básico-Tradicional	0.19
2	Factor Acabado Económico	0.35
3	Factor Acabado Bueno	0.46
4	Factor Acabado Lujo	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de





## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

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

Donde:

$f_d$  = Factor depreciación

$E$  = Edad de la estructura

$V_t$  = Vida útil del material predominante de la estructura

$C_h$  = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

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

Tabla Factores de Estado de Conservación

VIDA ÚTIL (AÑOS)				
CÓDIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MÁXIMO	MÍNIMO	
1	Hormigón Armado	100	60	80



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua  
PROVINCIA DE COTOPAXI

2	Acero	100	60	80
3	Aluminio	80	40	60
4	Madera Opción 2 (Que no Reciba Tratamiento Periódico)	25	15	20
5	Paredes Soportantes	60	40	50
6	Madera Opción 1 (Que Reciba Tratamiento Periódico)	60	40	50
9	Otro	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

CÓDIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

Las construcciones agroindustriales llamadas mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

VALORES EN US\$ POR m2 DE MEJORAS													
MEJORAS	Hormi gón	Ladrill o Bloqu e	Pied ra	Mad era	Met al	Ado be o Tap ia	Bahare que - caña revestid a	Ca ña	Otr o	Me tal T1	Met al T2	Mad era T1	Mad era T2
ESTABLO GANADO MAYOR	54.64	54.64	57.6 4	46.7 5	54.7 9	31. 53	24.31	15. 85					46.7 5
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	54.64	54.64	57.6 4	46.7 5	54.7 9	31. 53	24.31	15. 85					46.7 5
SALA DE ORDEÑO	54.64	54.64	57.6 4	46.7 5	54.7 9	31. 53	24.31	15. 85					46.7 5
GALPÓN AVÍ COLA	54.64	54.64	57.6 4	46.7 5	54.7 9	31. 53	24.31	15. 85					46.7 5
PISCINAS (camarón/pisc ícola)	11.08												
ESTANQUE O RESERVORI O	20.11								20. 11				
INVERNADE ROS									5.7 9	7.0 0	5.5 0	4.58	3.50
TENDALES	29.43												



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua  
PROVINCIA DE COTOPAXI

---

**CAPITULO III**

**IMPUESTO DE LOS PREDIOS QUE QUEDARON EXCLUIDOS Y NO FORMAN  
PARTE DE LA RESERVA ECOLÓGICA LOS ILLINIZAS**

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO.-

**Art. 8.- 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. 9.- 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. 10.- 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 de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

-----

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. 11.- Determinación del Impuesto Predial Rural en esta Zona.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural en esta zona, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

**Art. 12.- Tarifa del impuesto predial rural.-** La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.70x1000 (cero punto setenta por mil) al 1.40x1000 (uno punto cuarenta por mil) aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

Límite Inferior	Límite superior	Banda Impositiva
\$600,000.01	> \$600,000.01	1.40
\$300,000.01	\$600,000.00	0.75
\$5,625.01	\$300,000.00	0.70
\$0.00	\$5,625.00	0.00

### Capítulo IV

#### TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**Art. 13.- Tributo adicional al impuesto predial rural en esta zona.-** Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

- a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral.- El valor de esta tasa anual es de 2.00.USD por cada unidad predial menores a 25RBU (\$5625)
- b) Tasa por servicios Administrativos. - El valor de esta tasa anual es de 4.00. USD por cada unidad predial.
- c) Contribución 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 V

#### **DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Art. 14. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

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



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

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

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

**Art. 17. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

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

**Art. 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.**- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural en esta zona considerados por el GADMUPAN de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes para cada bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADMUPAN; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GADMUPAN por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.** - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

### CAPITULO VI

#### ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 21.- Notificación de avalúos.-** La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural. 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.

**Art. 22.- Potestad resolutoria.-** Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anormalidad o retraso en la tramitación de procedimientos.

**Art. 23.- Diligencias probatorias.-** De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.





## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

**Art. 24.- Obligación de resolver.-** La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

**Art. 25.- Plazo para resolución.-** El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

### CAPITULO VII

#### RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 26.- Reclamo.-** Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

**Art. 27.- Impugnación respecto del avalúo.-** Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar ante el Responsable de la Unidad de Avalúos y Catastros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

**Art. 28.- Sustanciación.-** En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**Art. 29.- Resolución.-** La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

### CAPITULO VIII

#### DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 30.- De la sustanciación.-** En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

**Art. 31.- Objeto y clases.-** Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

**Art. 32.- Recurso de reposición.-** Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

**Art. 33.- Plazos para el recurso de reposición.-** El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

**Art. 34.- Recurso de apelación.-** Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

**Art. 35.- Plazos para apelación.-** El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

**Art. 36.- Recurso de Revisión.-** Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

**Art. 37.- Improcedencia de la revisión.-** No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

**Art. 38.- Revisión de oficio.-** Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

### CAPITULO IX

#### DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

**Art. 39.- Emisión de títulos de crédito.**-Una vez que la Unidad de Avalúos y Catastros haya ingresado al sistema Informático los predios, el Director Financiero a través de la Unidad de Rentas del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

- 1.- Identificación del sujeto activo, que en este caso es el GADMUPAN; unidad que lo emite y los demás requisitos que se señalan en el Art. 150 del Código Tributario.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Responsable de la Unidad de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Art.40. - Custodia de los títulos de crédito.-** Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Responsable de la Unidad de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero, Tesorero y el Responsable de la Unidad de Rentas.

**Art. 41.- Recaudación tributaria.-** Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente y una copia corresponderá a la Tesorería.

**Art. 42.- Pago del Impuesto.-** 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, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

**Art. 43.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.-** Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

**Art. 44.- Interés de Mora.-** A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 45.- 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 contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD en concordancia con la Ordenanza creada para el efecto.

**Art. 46.- Imputación de pagos parciales.-** El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

### **DISPOSICIONES GENERALES.-**

PRIMERA.- Certificación de Avalúos.- La Unidad de Avalúos y Catastros del GADMUPAN conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

SEGUNDA.- 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.

TERCERA.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales que no forman parte de la RESERVA ECOLÓGICA LOS ILLINIZAS en el bienio 2018-2019.

## **Anexos**

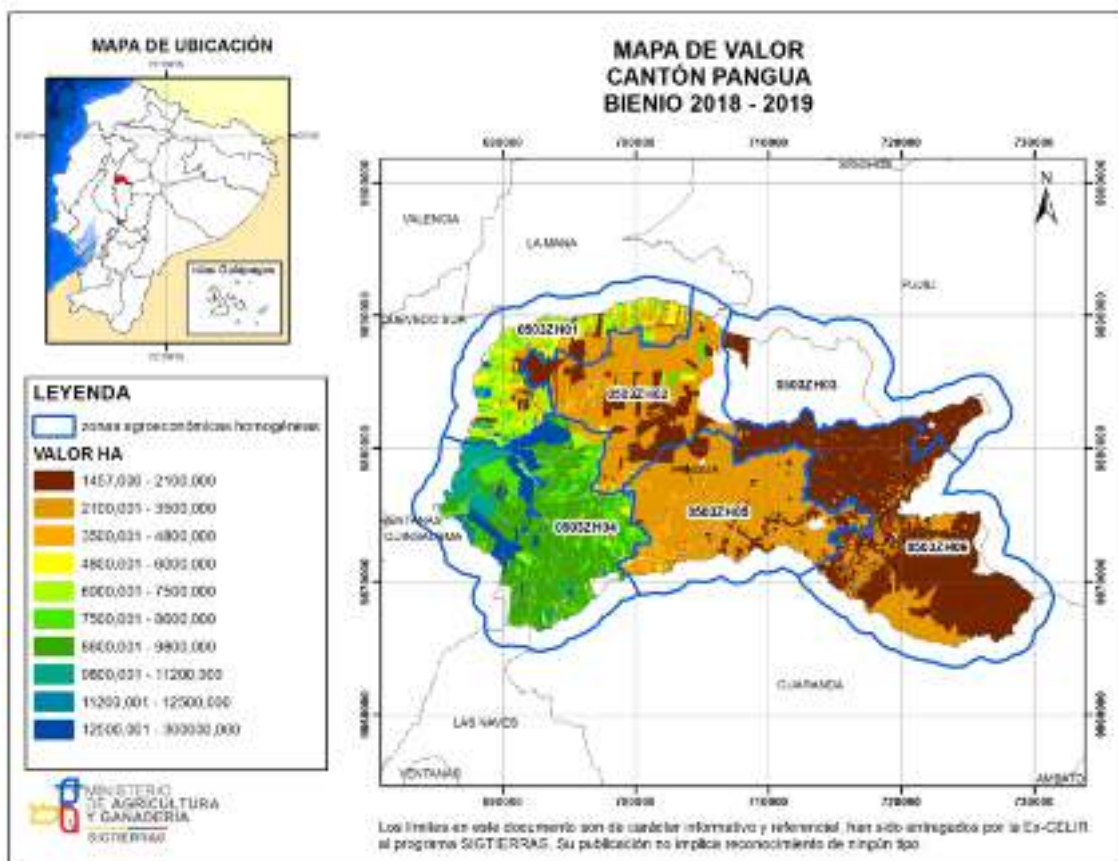
### ANEXO 1

Mapa de Valor de la Tierra Rural





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua  
**PROVINCIA DE COTOPAXI**



**ANEXO 2**

**MATRIZ DE VALOR DE LA ZONA AGROECONÓMICA HOMOGÉNEA 0503ZH03 DEL CANTON PANGUA BIENIO 2018-2019**

AGREGACION	Zona Agroeconómica Homogénea	
	0503ZH03	
	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO
ÁREA CONSTRUIDA	1529	0
DIEÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0	0
ARROZ	0	0
BANANO	0	0
CACAO	0	0



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua  
PROVINCIA DE COTOPAXI

---

CAFÉ	0	0
CAMARONERA	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	0	0
CICLO CORTO	1529	0
CONÍFERAS MADERABLES	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0
FRUTALES PERMANENTES	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	1631	0
HUERTA	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0
OTRAS AREAS	0	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0
PALMA AFRICANA	0	0
PALMITO	0	0
PASTOS	1529	0
PASTOS NATURALES	1529	0
PISCÍCOLA	0	0
TABACO	0	0
TE	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	5000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	10000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	15000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	20000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	30000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	40000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	50000	0



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua  
PROVINCIA DE COTOPAXI

---

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	60000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	70000	0
VEGETACIÓN NATURAL	1457	0

ANEXO 3

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

**COSTO DE MATERIALES**

<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>
101	Agua	m3	\$ 2,00
103	Cemento	Kg	\$ 0,14
104	Ripio Minado	m3	\$ 13,33
105	Polvo de piedra	m3	\$ 16,08
111	Acero de refuerzo f'y = 4200 Kg/cm2	Kg	\$ 0,99
125	Piedra Molón	m3	\$ 5,50
132	Clavos	Kg	\$ 2,00
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$ 16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$ 4,50
149	Columna de caña guadua	M	\$ 1,50
152	Pared de madera rustica	m2	\$ 8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$ 100,00
155	Zinc	m2	\$ 2,448
156	Galvalumen	m2	\$ 13,40
157	Steel Panel	m2	\$ 4,83
158	Adobe común	U	\$ 0,60
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$ 9,00
161	Arena Fina	m3	\$ 11,67
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$ 0,40
165	Eternit	m2	\$ 7,94
166	Ardex	m2	\$ 3,64
167	Duratecho	m2	\$ 6,65



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua  
PROVINCIA DE COTOPAXI

170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$ 6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$ 5,00
172	Plástico Reforzado	m2	\$ 3,20
173	Policarbonato	m2	\$ 10,00
176	Bahareque	m2	\$ 4,00
177	Latilla de caña	m2	\$ 2,20
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
209	Alfajia	m	\$ 1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$ 1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$ 0,49
215	Tira eucalipto	U	\$ 0,60
216	Tirafondo	U	\$ 0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$ 0,38
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$ 41,50
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$ 4,94

**MANO DE OBRA**

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



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua  
PROVINCIA DE COTOPAXI

**EQUIPO Y MAQUINARIA**

<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>COSTO HORA</b>
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
0109	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	\$ 25,00
2003	Concreteira 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	\$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2,00
2055	Taladro Peq.	\$ 1,50
2058	Camión Grúa	\$ 20,00

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua a los 13 días del mes de junio del año 2018.

f.) Sr. Juan Muñoz Solano  
ALCALDE

Ab. Fabián Jaramillo Pinto  
SECRETARIO GENERAL

**CERTIFICO:** Que la presente: "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL Y LA METODOLOGÍA, VALOR DEL SUELO Y VALOR DE LAS EDIFICACIONES, PLANO DE ZONA HOMOGÉNEA ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE LOS PREDIOS QUE NO FORMAN PARTE DE LA RESERVA ECOLÓGICA LOS ILLINIZAS DEL GOBIERNO AUTÓNMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018-2019", fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Pangua, en sesiones ordinarias de fechas treinta de mayo y trece de junio del año dos mil dieciocho en primer y segundo debate, respectivamente.

El Corazón 13 Junio del 2018



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua PROVINCIA DE COTOPAXI

---

f.) Ab. Fabián Jaramillo Pinto  
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, a los quince días del mes de junio del año dos mil dieciocho, de conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando acorde con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO**, la presente, “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL Y LA METODOLOGÍA, VALOR DEL SUELO Y VALOR DE LAS EDIFICACIONES, PLANO DE ZONA HOMOGÉNEA ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE LOS PREDIOS QUE NO FORMAN PARTE DE LA RESERVA ECOLÓGICA LOS ILLINIZAS DEL GOBIERNO AUTÓNMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018-2019”.

Publíquese en la página Web institucional, Gaceta Oficial, para que entre en vigencia desde la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

El Corazón 15 de junio del 2018

f.) Sr. Juan Muñoz Solano  
ALCALDE

Proveyó y Firmó: la presente: “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL Y LA METODOLOGÍA, VALOR DEL SUELO Y VALOR DE LAS EDIFICACIONES, PLANO DE ZONA HOMOGÉNEA ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE LOS PREDIOS QUE NO FORMAN PARTE DE LA RESERVA ECOLÓGICA LOS ILLINIZAS DEL GOBIERNO AUTÓNMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018-2019”, el señor Juan Muñoz Solano, Alcalde de Pangua, a los quince días del mes de junio del año dos mil dieciocho.- Lo certifico.-

El Corazón a 15 de junio del 2018



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua  
PROVINCIA DE COTOPAXI

---

f.) Fabián Jaramillo Pinto  
SECRETARIO GENERAL