

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Guachapala: Del presupuesto para el ejercicio económico del año 2024	2
-	Cantón San Pedro de Huaca: Que reforma a la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025	72
-	Cantón San Pedro de Pelileo: Para la implementación del Plan de movilidad con componente sostenible del cantón	125
-	Cantón Tisaleo: De presupuesto para el año fiscal del GADMT	133

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
SAN PEDRO DE HUACA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece, en su artículo 496, dentro de las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y administración del catastro inmobiliario, por ende, la obligación de actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural, normativa cuyo objetivo es proveer a dichos gobiernos de recursos acorde a la realidad económica y social de su territorio; sin dejar de lado la responsabilidad administrativa de recaudar los valores por concepto de impuestos prediales y sus adicionales.

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

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADMSPH), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

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

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

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”*, los GADM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el *bienio 2024-2025*.

El cumplimiento de las disposiciones normativas expuestas, respecto de la actualización del avalúo del catastro, como la actualización de los impuestos prediales conlleva la aplicación del derecho a la seguridad jurídica, sin desatender los principios del régimen tributario establecidos en la Constitución de la República, la ley tributaria y demás normativa vigente, el **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA** y **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA:**

CONSIDERANDO:

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

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

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que 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. 36 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las personas adultas mayores recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado, en especial en los campos de inclusión social y económica, y protección contra la violencia. Se considerarán personas adultas mayores aquellas personas que hayan cumplido los sesenta y cinco años de edad.

Que, los números 4 y 5, del Art. 37 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: 4. Rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos. 5. Exenciones en el régimen tributario”*.

Que, la letra l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *“(...) l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. (...)”*.

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. (...)”*.

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República, determina que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*.

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

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

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables”*.

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. 599 del Código Civil, determina que: *“El dominio, que se llama también propiedad, 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: *“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, la letra i) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“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, las letras a) y b) del artículo 57 del COOTAD disponen: *“(…) 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 artículo 139 del COOTAD determina: *“(…) 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. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. (...)”*

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, establece: “(...) *El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.*”

Que, el Art. 172 del COOTAD, determina: “(...) *Los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. (...)*”

Que, el Art. 481.1 del COOTAD establece: “(...) *Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad. (...)*”

Que, el Art. 494 del COOTAD, señala: “(...) *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 Art. 495 del COOTAD, determina: “(...) *El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. (...)*”

Que, el Art. 501 del COOTAD, determina: “(...) *Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley. (...)*”

Que, el Art. 504 del COOTAD, determina: “(...) *Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.*”

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

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

Que, los Arts. 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, el Art. 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, determina: “(...) *Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. (...)*”

Que, el Art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades, determina: “(...) *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*”.

Que, los números 3), 4), 6) y 7) del Art. 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan: “(...) *Son fines de la presente Ley: 3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización. 4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable. 6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes. 7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano*”.

Que, los números 3), 4) y 5) del Art. 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan: *“(...) Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo, los siguientes: 3.- La autonomía.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución. 4.- La coherencia. - Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio. 5.- La concordancia. - Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República”.*

Que, los números 2), 4) y 5) del Art. 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan: *“(...) Para efectos de esta Ley, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica: 2.- La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico. 4.- El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo. 5.- La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos”.*

Que, el número 3 del Art. 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina: *“(...) Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: 3.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”.*

Que, el Art.17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone: *“(...) En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en*

urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural”.

Que, el Art. 55 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: *“(...) El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística”.*

Que, el Art. 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina: *“(...) El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”.*

Que, el Art. 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone: *“(...) Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo”.*

Que, el tercer inciso del Art. 90 *ibídem*, dispone: *“(...) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitano, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales”.*

Que, el Art. 100 *ibídem*, indica: *“Catastro Nacional Integrado Georreferenciado. - Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y los*

procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley. (...)

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, determina: *“Para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley. Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda”.*

Que, el Art. 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: *“(...) Se someterán a este Código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República. Se respetará la facultad de gestión autónoma, de orden político, administrativo, económico, financiero y presupuestario que la Constitución de la República o las leyes establezcan para las instituciones del sector público. Para efectos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, las instituciones del gobierno central y de los gobiernos autónomos descentralizados aplicarán las normas de este código respecto de: (...)”*

Que, el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina: *“(...) La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”.*

Que, el Art. 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina: *“(...) La definición de la política pública nacional le corresponde a la función ejecutiva, dentro del ámbito de sus competencias. Los ministerios, secretarías y consejos sectoriales de política, formularán y ejecutarán políticas y planes sectoriales con enfoque territorial, sujetos estrictamente a los objetivos y metas del Plan Nacional de Desarrollo. Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto. (...)”*

Que, el Art. 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina: *“(...) Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamientos territoriales regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo”.*

Que, el Art. 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina: *“(...) En concordancia con las disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán, al menos, los siguientes componentes: a) Diagnóstico. - El diagnóstico de los planes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán, por lo menos, lo siguiente: (...)”*

Que, el Art. 95 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina: *“(...) Comprende las normas, técnicas, métodos y procedimientos vinculados a la provisión de ingresos, gastos y financiamiento para la provisión de bienes y servicios públicos a fin de cumplir las metas del Plan Nacional de Desarrollo y las políticas públicas”.*

Que, el Art. 98 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina: *“(...) Es la fase del ciclo presupuestario que consiste en la elaboración de las proformas que expresan los resultados de la programación presupuestaria, bajo una presentación estandarizada según los catálogos y clasificadores presupuestarios, con el objeto de facilitar su exposición, posibilitar su fácil manejo, su comprensión y permitir la agregación y consolidación”.*

Que, el Art. 100 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina: *“(...) Cada entidad y organismo sujeto al Presupuesto General del Estado formulará la proforma del presupuesto institucional, en la que se incluirán todos los egresos necesarios para su gestión. En lo referido a los programas y proyectos de inversión, únicamente se incluirán los que hubieren sido incorporados en el Plan Anual de Inversión (PA1), o que hubieren obtenido la prioridad de la Secretaría Técnica del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa durante la ejecución presupuestaria. Dichas proformas deben elaborarse de conformidad con el Plan*

Nacional de Desarrollo, la programación fiscal y las directrices presupuestarias. Las proformas presupuestarias de las empresas públicas, gobiernos autónomos descentralizados, banca pública y seguridad social incorporarán los programas, proyectos y actividades que hayan sido calificados y definidos de conformidad con los procedimientos y disposiciones previstas en este código y demás leyes”.

Que, mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de 24 de febrero de 2022, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió la NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS, la cual tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, leyes, acuerdos y reglamentos, **EXPIDE** la:

REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO. - Regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024–2025. Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana y rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del cantón determinadas de conformidad con la ley y legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - Se someterán a esta Reforma de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales Para el Bienio 2024 -2025 del Cantón San Pedro de Huaca, los predios con propiedad ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural, comprende:

- a. La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b. La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c. La actualización del inventario de la información catastral;
- d. La determinación del valor de la propiedad;
- e. La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f. El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g. La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con el Art.599 del Código Civil y el Art.321 de la constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil.

Habrà de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de ser reconocida y adjudicada su propiedad.

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

3107 Comprende dos momentos de intervención:

a).- CODIFICACIÓN CATASTRAL.-

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA Y RURAL.

Las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de los centros parroquiales urbanos va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

La ubicación geográfica de un predio estará definida en base a la identificación de Provincia, Cantón, Parroquia y adicionalmente por Clave o Código de Identificación Predial que se sustenta fundamentalmente en el sistema de la División Política Administrativa – DPA establecida por el INEC.

04	PROVINCIA DEL CARCHI
COMPRENDE LOS SIGUIENTES CANTONES	
01	TULCÁN
02	BOLÍVAR
03	ESPEJO
04	MIRA
05	MONTUFAR
06	SAN PEDRO DE HUACA

04	06		CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA
COMPRENDE LA PARROQUIA URBANA:			
04	06	50	HUACA CABECERA CANTONAL
Y LA PARROQUIA RURAL:			
04	06	51	MARISCAL SUCRE

Por lo tanto, la Clave o Código Catastral, debe estar conformada por mínimo 16 y hasta 25 dígitos en el caso de que sean propiedades horizontales, tendrá la siguiente información:

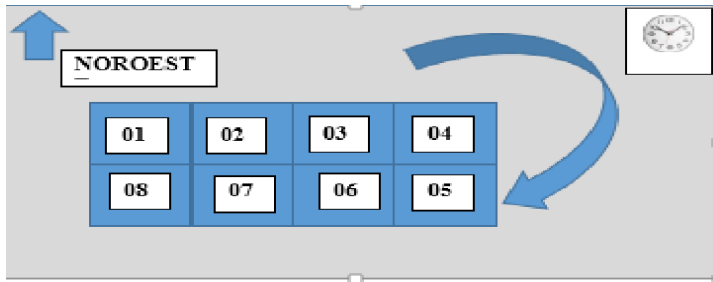
Clave Catastral

CLAVE CATASTRAL														PROPIEDAD HORIZONTAL							
PR OV	CO D		C AN T O N	CO D		PAR RQ	CO D		ZO NA	CO D		S E C T O R	C O D M Z		C O D L O T E		C O D	BLO QUE	N I V E L	UN I D A D	
	0	4	O	0	6		5	0													

Corresponde a la codificación designada por el INEC.

- **Provincia:** 2 dígitos correspondientes al código de la provincia establecido por el INEC 2012. Para San Pedro de Huaca corresponde **“04”**
- **Cantón:** 2 dígitos correspondientes al código del cantón establecido por el INEC 2012. Para el cantón San Pedro de Huaca corresponde **“06”**
- **Parroquia:** 2 dígitos correspondientes al código de la parroquia establecido por el INEC 2015. Ejemplos: Huaca Cabecera Cantonal 50. Mariscal Sucre 51.
- **Zona:** la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.
- **Sector:** Está conformado por 2 dígito.
- **Manzana:** Está conformado por 3 dígitos en lo urbano y polígono en lo rural

- **Lote:** A partir de la identificación del número de la manzana, se asignará un número de lote a partir de la numeración 001, a cada uno de los predios que se los vaya identificando y levantando. Para el efecto la codificación y el levantamiento de la información predial será a partir de la parte Norte - Oeste (límite) de cada manzana en sentido horario de manera horizontal y hacia el Sur, se identificarán a los lotes levantados en el campo con el número secuencial que le corresponda.



A partir de los siguientes campos, para el llenado de la ficha, solo se aplicará para los predios declarados en propiedad horizontal.

La codificación para este tipo de predios es:

Bloque.- Compuesto de tres dígitos y se refiere al conjunto de estructuras en una sola construcción.

El Nivel.- compuesto de dos dígitos está dado por el piso según a la altura que este.

La Unidad.- compuesto de tres dígitos está dada por la numeración que tiene cada predio dentro del mismo bloque y dentro del mismo nivel.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y tres para POLÍGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

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

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

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

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- EL GADM San Pedro de Huaca administra el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. El Municipio se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición**, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN.- La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de San Pedro de Huaca.

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

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS.-

Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU). Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y 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 diciembre del año inmediato anterior, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

La siguiente tabla está elaborada en base a la letra c) del Art. 169 y Art. 498 del COOTAD.

RANGO DE ÁREA M2	FACTOR	% DE PAGO
1 - 1.500	1	100
1.501 - 2.500	0.25	75
2.501 - 5.000	0.30	70
5.001 - 10.000	0.35	65
10.001 - 20.000	0.40	60
20.001 - 60.000	0.50	50

Art. 15.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director/a Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- a) A Intereses;
- b) Al Tributo; y,
- c) A Multas y Costas.

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

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y 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 urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa presentación de documentos habilitantes como certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno, copia de cedula de propietarios, copia del impuesto predial vigente, copia de certificado de gravamen; para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación de los predios urbanos y rurales.

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

Art. 22.- DEL CÓDIGO TRIBUTARIO.- El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 23.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código. Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, que aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza. En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley. Estos incentivos serán aprobados mediante Concejo Municipal.

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 24.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 25.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe del Concejo de Planificación.

Art. 26.- HECHO GENERADOR.- El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 27.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios;

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
3. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 28.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a) Valor del Predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art.502 del COOTAD:

1. Valor del suelo;
2. Valor de las edificaciones; y,
3. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

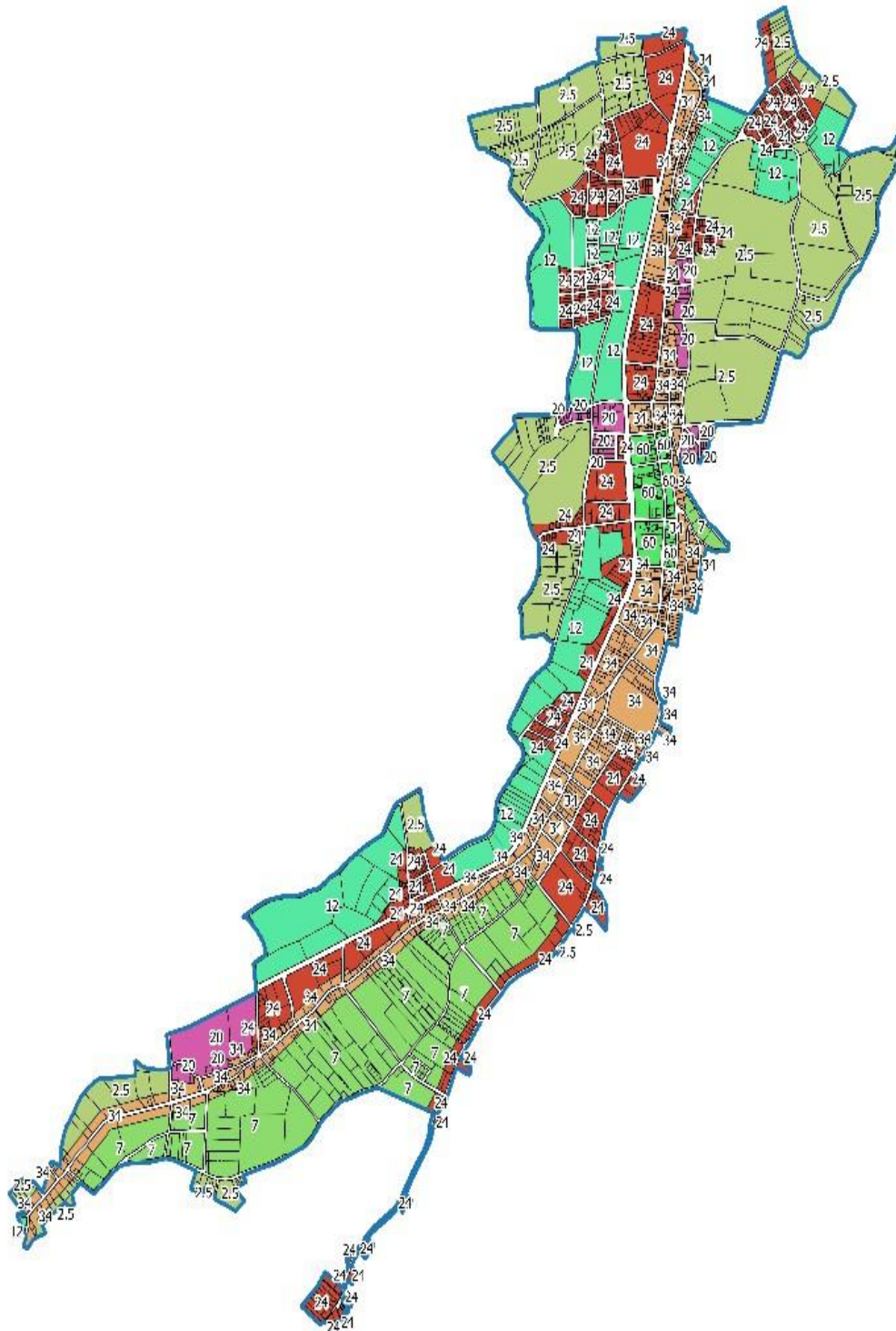
El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

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

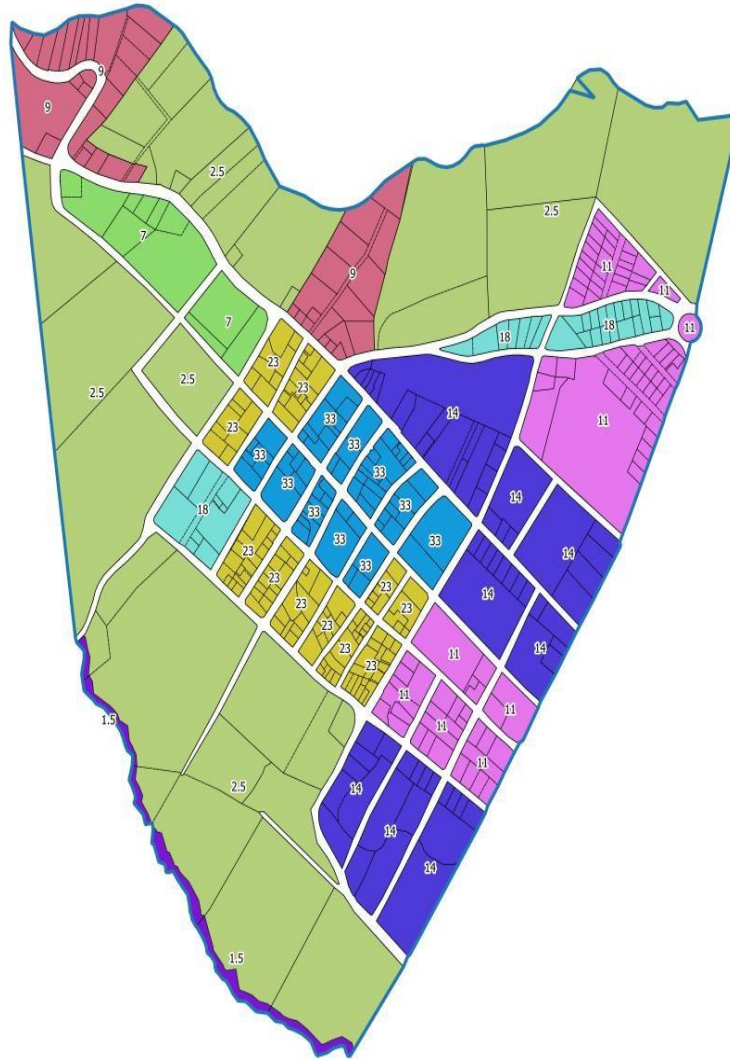
PARA LA CIUDAD DE HUACA

SAN PEDRO DE HUACA



MARISCAL SUCRE:

PARROQUIA MARISCAL SUCRE



CUADRO DESCRIPTIVO DEL VALOR DE ZONAS HOMOGENEAS		
NOMBRE DE LA ZONA	VALOR DE LA ZONA	DESCRIPCION
1	33	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS ,CAPA DE RODADURA REVESTIDA, ALTA CENTRALIDAD, ZONA CONSOLIDADA, USO RESIDENCIAL
1	60	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL, CONSOLIDADO, MUY ALTA CENTRALIDAD,
2	23	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS ,CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CENTRALIDAD MEDIA, ZONA CONSOLIDADA
2	24	SERVICIOS BASICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRICOLA, EN CONSOLIDACION, ALTA CENTRALIDAD
2	24	SERVICIOS BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRICOLA, CONSOLIDADO, CENTRALIDAD MEDIA
3	18	SERVICIOS BASICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, ACCESIBILIDAD MEDIA CON ACERAS Y BORDILLOS PARCIALMENTE COMPLETOS Y CAPA DE RODADURA REVESTIDA, ZONA EN CONSOLIDACION
3	24	SERVICIOS BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRICOLA, CONSOLIDADO, CENTRALIDAD MEDIA
3	34	SERVICIOS BASICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRICOLA, EN CONSOLIDACION, ALTA CENTRALIDAD
3	34	SERVICIOS BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRICOLA, CONSOLIDADO, CENTRALIDAD MEDIA
4	2.5	SERVICIOS BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRICOLA, EN CONSOLIDACION, MEDIA CENTRALIDAD
4	12	SERVICIOS BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRICOLA, EN CONSOLIDACION, MEDIA CENTRALIDAD
4	14	BASICOS INCOMPLETOS, SIN COMPLEMENTARIOS, MALA ACCESIBILIDAD SIN ACERAS NI BORDILLOS SIN RECUBRIMIENTO CAPA DE RODADURA, CENTRALIDAD MEDIA, ZONA CONSOLIDADA, USO RESIDENCIAL
5	11	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, MALA ACCESIBILIDAD SIN ACERAS NI BORDILLOS SIN RECUBRIMIENTO CAPA DE RODADURA, BAJA CENTRALIDAD, ZONA CONSOLIDADA, USO RESIDENCIAL
5	20	SERVICIOS BASICOS INCOMPLETOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRICOLA, EN COSOLIDACION, CENTRALIDAD MEDIA
5	24	SERVICIOS BASICOS INCOMPLETOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRICOLA, EN COSOLIDACION, CENTRALIDAD MEDIA
6	7	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, MALA ACCESIBILIDAD SIN ACERAS NI BORDILLOS SIN RECUBRIMIENTO CAPA DE RODADURA, BAJA CENTRALIDAD, ZONA CONSOLIDADA, USO RESIDENCIAL
6	7	SERVICIOS BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRICOLA, EN CONSOLIDACION, MEDIA CENTRALIDAD
6	9	BASICOS INCOMPLETOS, SIN COMPLEMENTARIOS, MALA ACCESIBILIDAD SIN ACERAS NI BORDILLOS SIN RECUBRIMIENTO CAPA DE RODADURA, CENTRALIDAD MEDIA, EN CONSOLIDACION, USO RESIDENCIAL AGRICOLA
6	24	SERVICIOS BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRICOLA, EN CONSOLIDACION, MEDIA CENTRALIDAD
7	2.5	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, MALA ACCESIBILIDAD SIN ACERAS NI BORDILLOS SIN RECUBRIMIENTO CAPA DE RODADURA, BAJA CENTRALIDAD, ZONA CONSOLIDADA, USO RESIDENCIAL
7	2.5	SIN SERVICIOS BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, USO AGRICOLA, EN EXPANSION, BAJA CENTRALIDAD
7	24	SIN SERVICIOS BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, USO AGRICOLA, EN EXPANSION, BAJA CENTRALIDAD
7	34	SIN SERVICIOS BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, USO AGRICOLA, EN EXPANSION, BAJA CENTRALIDAD
8	2.5	SIN BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, MALA ACCESIBILIDAD SIN ACERAS NI BORDILLOS SIN RECUBRIMIENTO CAPA DE RODADURA, BAJA CENTRALIDAD, ZONA EN CONSOLIDACION, USO RESIDENCIAL AGRICOLA
9	1.5	SIN BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, MALA ACCESIBILIDAD SIN ACERAS NI BORDILLOS SIN RECUBRIMIENTO CAPA DE RODADURA, BAJA CENTRALIDAD, ZONA EN CONSOLIDACION, FRANJA DE PROTECCION

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

1.- Coeficiente de Localización:

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	COEFICIENTE
ESQUINERO	1.00
EN CABECERA	1.00
MANZANERO	1.00
INTERMEDIO	0.99
EN CALLEJÓN	0.97
INTERIOR	0.95

2.- Coeficiente de Topografía:

TOPOGRAFÍA	COEFICIENTE
A NIVEL	1.00
BAJO NIVEL / SOBRE NIVEL	0.98
ESCARPADO	0.95
ACCIDENTADO	0.93

3.- Coeficiente de Relación fondo (f) – frente (F):

FRACCIONARIA		NUMÉRICA	COEFICIENTE
1:03	3:01	0.333	1.00
1:04	4:01	0.250	0.9925
1:05	5:01	0.200	0.9850
1:06	6:01	0.1667	0.9775
1:07	7:01	0.1429	0.9700
1:08	8:01	0.1250	0.9625
1:09	9:01	0.1111	0.9550
1:10	10:01	0.1000	0.9475
1:11	11:01	0.0909	0.9400

4.- Coeficiente de Superficie:

RANGO DE VARIACIÓN			COEFICIENTE
1	A	50 M2	1.00
50	A	250 M2	0.99
250	A	500 M2	0.98
500	A	1000 M2	0.97
1000	A	2500 M2	0.96
2500	A	5000 M2	0.95
5000	A	MAS	0.94

5.- Coeficiente de forma

FORMA	COEFICIENTE
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.97
MUY IRREGULAR	0.94

6.- Características del Suelo

FORMA	COEFICIENTE
01 SECO	1.00
02 HUMEDO	0.95
03 CENAGOSO	0.93
04 INUNDABLE	0.98

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

Finalmente, el valor comercial del terreno, de cada uno de los predios (V_s), es igual al valor del sector geoeconómico tomado del respectivo mapa (Z_g), multiplicado por el área correspondiente del lote (A) y por la suma de los coeficientes:

La fórmula utilizada para obtener el valor individual de cada predio es:

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

En dónde:

VI=valor individual del terreno

S=Superficie del terreno

Vsh=Valor del sector homogéneo (zonas geoeconómicas)

$$Fa=CoCS \times CoT \times CoFF \times CoFo \times CoS \times CoL$$

Donde:

CoCS=Coeficiente de características del suelo

CoT=Coeficiente de topografía

CoFF=Coeficiente de relación frente fondo

CoFo=Coeficiente de forma

CoS=Coeficiente de superficie

CoL=Coeficiente de localización

b) Valor de edificaciones.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su en su estado real al momento de la evaluación.

GAD MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE HUACA VALORACION DE TOPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS												
TOPOLOGIA												
1: HORMIGON ARMADO 1 PISO												
COLUMNAS	NO TIENE	H. ARMADO	HIERRO	TAPIAL								
	0	24,78	18,71	7,88								
VIGAS CADENAS	NO TIENE	H. ARMADO	HIERRO	MADERA								
	0	13,23	16,61	2,77								
ENTREPISOS	NO TIENE	H. ARMADO	HIERRO	MADERA								
	0	43,7	20,63	8,72								
PAREDES	NO TIENE	BLOQUE	LADRILLO	PIEDRA	ADOBE	TAPIAL	BAHAREQUE					
	0	14,66	14,66	22,08	11,22	8,05	6,72					
ESCALERAS	NO TIENE	HORMIGON	HIERRO	MADERA COM								
	0	8,66	3,48	2,03								

197

huaca@hotmail.com

CUBIERTA	NO TIENDE	HORMIGON	HIERRO	MADERA COM									
	0	57,97	14,63	12,83									
REV. PISOS	NO TIENDE	ARENA CEM	TIERRA	MARMOL	MARMOLIN	MARMOLIN	BALCEMENTO	BALCEMENTO	PARQUET	VINIL	DUELA	TABLOGRES	TABLAS
	0	28,83	1,27	85,26	41,27	63,26	28,83	39,178	35,051	35,05	10,35	9,54	6,78
REV. INTERIORES	NO TIENDE	ARENA CEM	AZULEJO	GRAFIADO	CHAMPADO								
	0	16,51	13,67	15,22	16,5								
REV. EXTERIOR	NO TIENDE	ARENA CEM	AZULEJO	GRAFIADO	CHAMPADO								
	0	16,51	13,67	15,22	16,5								
REV. ESCALERAS	NO TIENDE	ARENA CEM	MADERA										
	0	16,51	11,26										
TUMBADOS	NO TIENDE	ARENA CEM	FIBRA COM UN	IBRA SINTETIC	ESTUCO								
	0	8,74	14,34	18,9	12,27								

97

uaca@hotmail.com

CUBIERTA	NO TIENE	TEJADO COMUN	TEJADO VIDRIADA	ZINCO	POLIETILENO	DOMOSL	RUBERROY	PAJAJOS	CADY	GALVALUMEN	ORMIGON ARM.		
	0	54,29	65,15	23,8	12,5	31,96	38,8	5,447	6,25	41,1	35,23		
PUERTAS	NO TIENE	MADERA	HIERRO	ALUMINIO	HIERRO	MADERA	ENROLLABLE						
	0	9,86	7,62	18,2	8,74	1,61	6,43						
VENTANAS	NO TIENE	MADERA	HIERRO	ALUMINIO									
	0	12,08	14,78	21,17									
CUBREVENTANA	NO TIENE	HIERRO	ALUMINIO										
	0	3,43	11,58										
CLOSETS	NO TIENE	MADERA	MDF										
	0	17,21	15,77										
SANITARIOS	NO TIENE	TUBERIA EXTER	EMPOTRADAS										
	0	5,53	9,52										
BAÑOS	NO TIENE	LETRINA	BAÑO CO	MEDICO	UN BAÑO	DOS BAÑOS	TRES BAÑOS	UATRO BAÑOS	AS DE 4 BAÑOS				
	197 uaca@hotmail.com												

			M UN	BAÑ O			OS	O					
	0	2,5	2,89	3,5	3,9	7,6 3	9,47	11,4 6	12,5 8				
ELECTRICAS	NO TIENE	ALAMBRE EXT	TUBERIAS EXT	EMPOTRADAS									
	0	4,8	5,45	6,58									
CERRAMIENTO	BLOQUE	ADOBE/ TAPIA	MALLA										
	28,6 7	26,4 5	20,5 8										

COSTO POR METRO CUADRADO 333.45

La vida útil establecida para los materiales se resume en los cuadros siguientes:

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DEPRECIACIÓN
COLUMNAS	60%
PAREDES	40%
TOTAL	100%

MATERIAL ELEMENTO CONSTRUCTIVO	VIDA ÚTIL	
	COLUMNAS	PAREDES
Bloque / Ladrillo		40
Hierro	35	
Hormigón armado	45	

Madera tratada	30	25
Madera común		20
Tabla		20
Caña	15	20
Paneles fibrocemento		32
Trabada soporte	40	
Acero	60	
Mixto	50	

Vida útil de materiales en años luego se establece la siguiente relación de participación de columnas y paredes para cada edificación con el propósito de determinar la vida media de la estructura en función de cada componente.

Vida media de los elementos de la estructura

$$\mathbf{VME = (0,4 * VUP) + (0,60*VUC)}$$

En dónde:

VME=vida útil promedio total de los elementos de la estructura

Vup=vida útil de las paredes

Vuc=vida útil de las columnas

El cálculo de los índices de depreciación, variarán en función de los elementos constructivos de columnas y paredes.

El factor de depreciación por edad se calcula entonces con la siguiente relación:

$$\mathbf{FDE = (1-1/VME)^{edad}}$$

En dónde:

FDE=factor de depreciación por edad

VME=vida útil promedio total de los elementos de la estructura

Edad=exponente de afectación

La propuesta considera que en ningún caso el factor de depreciación por edad (FED) sea menor a 0.3 lo que equivale a un 30% del valor original, siendo este el valor residual.

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.- El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes: **muy bueno** es la edificación cuya estructura, paredes y cubierta no presentan daño visible y exteriorizan un excelente mantenimiento; **bueno** es la edificación cuya estructura, paredes y cubierta no presentan daño visible; **regular** aquella que presenta objetivamente fallas parciales en su estructura, paredes y/o cubierta; **malo** a las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan inminente posibilidad de desmoronamiento o colapso.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	PORCENTAJE DEPRECIACIÓN	FACTOR DE APLICACIÓN
ESTABLE	15%	0,85%
A REPARAR	30%	0,7
OBSOLETO	70%	0,3

MODELO DE VALORACIÓN PARA DETERMINAR EL COSTO REAL DE LAS EDIFICACIONES.- Para obtener el avalúo actual de la edificación se mantiene la siguiente expresión matemática:

$$VE = VR \times A \times fde \times fco$$

Dónde:

VE=Valor actual de la edificación

VR= Valor de reposición

A= Área de la edificación

Fed= Factor de depreciación por edad

Fco=Factor de depreciación por estado de conservación

Art. 29.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 30.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE

PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

Art. 31. – ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 32.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 33.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicando por la Tarifa aprobada en ordenanza de 0.61 x 1.000 (CERO PUNTO SESENTA Y UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 34.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 35.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 36.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art.512 del COOTAD.

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

Art. 37.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO.-

a) LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES, Art. 75.- Impuesto predial.- 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.

b) **En tanto que por desastres, en base al Artículo 521.- Deducciones:** Señala que “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:

- 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. 38.- BENEFICIOS TRIBUTARIOS.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE DE APLICACIÓN DEL BENEFICIO
DEL 40 % AL 49 %	60%
DEL 50 % AL 74 %	70%
DEL 75 % AL 84 %	80%
DEL 85 % AL 100%	100%

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL.

Art. 39.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 40.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 514 al 526 del COOTAD;

1.- El impuesto a la propiedad rural

Art. 41.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 42.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 43.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) VALOR DE TERRENOS

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.

NO.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO. 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

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

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

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO
	1	2	3	4	5	6	7	8
SH 3.1	15.666	13.833	12.000	10.166	8.333	6.500	4.666	2.833
SH 4.2	15.410	13.607	11.803	10.000	8.197	6.393	4.590	2.787
SH 5.3	7.520	6.640	5.760	4.880	4.000	3.120	2.240	1.360
SH 6.3	964	851	738	625	512	400	287	174

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional; accesos y vías de comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden; desde la primera de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.

1.-GEOMÉTRICOS

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3 SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001

Los factores de 2.26 A 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO **1.00 A 0.96**

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN
SEGUNDO ORDEN
TERCER ORDEN
HERRADURA
FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS **1.00 A 0.70**

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2- EROSIÓN **0.985 A 0.96**

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE **1.00 A 0.96**

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS **1.00 A 0.942**

5 INDICADORES
4 INDICADORES

3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

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

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

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b) VALOR DE EDIFICACIONES.-

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.

En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL "SAN PEDRO DE HUACA"					
FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL m2 DE EDIFICACIONES					
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Madera Común	0,2150	Pozo Ciego	0,1090
Pilotos	1,4130	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Madera Fina	1,4230	Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Arena-Cemento (Cemento Aliso)	0,2100	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Tierra	0,0000		
Madera Fina	0,5300	Mármol	3,5210	Baños	
3197 Bloque	0,4680	Marmitón (Terrazo)	2,1920	No tiene	0,0000

Ladrillo	0,46 80	Marmolina	1,1210	Letrina	0,0310
Piedra	0,46 80	Baldosa Cemento	0,5000	Baño Común	0,0530
Adobe	0,46 80	Baldosa Cerámica	0,7380	Medio Baño	0,0970
Tapial	0,46 80	Parquet	1,4230	Un Baño	0,1330
		Vinly	0,3650	Dos Baños	0,2660

DEPRECIACIÓN	
FACTORES DE CORRECCIÓN POR ANTIGÜEDAD	
	A PORTICADO
	SOPORTANTES

AÑOS CUMPLIDOS	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHARQUE	ADOBETAPIA
	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.8	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.8	0.79	0.7	0.8	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34

39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.52	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53-54	0.46	0.42	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
55-56	0.45	0.43	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.2	0.2
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.2	0.2
77-80	0.4	0.36	0.33	0.28	0.27	0.2	0.2
81-84	0.4	0.36	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
89	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2	0.2

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

AFECTACIÓN			
FACTORES DE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS	ESTABLE	A REPARAR	OBSOLETO
0-2	1	0.84	0
03-04	1	0.84	0
05-06	1	0.81	0
07-08	1	0.78	0
09-10	1	0.75	0
11-12	1	0.72	0
13-14	1	0.7	0
15-16	1	0.67	0
17-18	1	0.65	0
19-20	1	0.63	0

21-22	1	0.61	0
23-24	1	0.59	0
25-26	1	0.57	0
27-28	1	0.55	0
29-30	1	0.53	0
31-32	1	0.51	0
33-34	1	0.5	0
35-36	1	0.48	0
37-38	1	0.47	0
39-40	1	0.45	0
41-42	1	0.44	0
43-44	1	0.43	0
45-46	1	0.42	0
47-48	1	0.4	0
49-50	1	0.39	0
51-52	1	0.38	0
53-54	1	0.37	0
55-56	1	0.36	0
57-58	1	0.35	0
59-60	1	0.34	0
61-64	1	0.34	0
65-68	1	0.33	0
69-72	1	0.32	0
73-76	1	0.31	0
77-80	1	0.31	0
81-84	1	0.3	0
85-88	1	0.3	0
89	1	0.29	0

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por Rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

Art. 44.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible es el valor de la propiedad en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras Leyes.

Art. 45.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 46.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones de conformidad con lo que determina el Art. 520 del COOTAD 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.

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

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

Art. 47.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará el valor imponible definido por ley, multiplicado por la tarifa aprobada por ordenanza de 1.75 x 1.000 (UNO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL).

Art. 48.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón se implementara en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art. 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicara el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 49.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un mismo dueño de un predio se aplicara las siguientes reglas: los contribuyentes de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga costar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su parte. A efecto de 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 y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente que le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para estos objetos se dirigirá una solicitud al Director de la Dirección Financiera, presentada la solicitud la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 50.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO,- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 51.- ÉPOCA DE PAGO.- El pago del impuesto se realizará de conformidad a lo que dispone el COOTAD, el impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

Art. 52.- 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 de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 53.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 54.- 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.

Sin 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. 55.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera Notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 56.- RECLAMOS Y RECURSOS - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 110 del Código Tributario y lo que determina el COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 57.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a 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. 58.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados 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. 59.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- A partir de la vigencia de la presente Reforma de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales Para el Bienio 2024 -2025 del Cantón San Pedro de Huaca, quedan sin efecto las Ordenanzas y resoluciones que se hubieren dictado y se opusieren a la presente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Una vez publicada en el registro Oficial, la Reforma de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales Para el Bienio 2024 -2025 del Cantón San Pedro de Huaca, se dispone a la Jefatura de Planificación Urbana y Rural y Jefatura de Avalúos y Catastros, la realización del estudio de valoración del suelo urbano y rural del cantón san Pedro de Huaca, como producto de su gestión interna o mediante una Consultoría. Estudio que será aplicado para el bienio 2026-2027.

Segunda. - En razón de que la información concerniente al catastro urbano está contenida en el sistema de información geográfico G2T, mientras que la información del catastro rural corresponde al sistema AME; en una primera fase se realizará la actualización del Catastro Urbano en la cabecera cantonal y parroquia Mariscal Sucre. Posteriormente, una vez consolidada esta información se actualizará el Catastro Rural en el cantón.

Tercera. - Una vez publicada en el Registro Oficial, la Reforma de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales Para el Bienio 2024 -2025 del Cantón San Pedro de Huaca, las áreas pertinentes del GADMSPH revisarán y analizarán la ordenanza de Contribución Especial de Mejoras, y en caso de ser necesario se deberá proponer la reforma o sustitución a manera que pueda ser viable su aplicación en el GADMSPH.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Reforma de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales Para el Bienio 2024 -2025 del Cantón San Pedro de Huaca, para su inmediata vigencia, remítase al Registro Oficial para su promulgación y publicación.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca, a los 21 días del mes de diciembre del 2023.



JAIRO ALDEMAR HUERA
ALDÁS

Ab. Jairo Aldemar Huera Aldás
Alcalde del GADMSPH



NATALY LIZBETH
ZAMBRANO VIVEROS

Ab. Nataly Zambrano Viveros
Secretaria General GADMSPH

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Abg. Nataly Lisset Zambrano Viveros en mi calidad de Secretaria General y del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Huaca , **CERTIFICO:** Que la “**REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025, DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA**” fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, en dos debates realizados en sesión ordinaria realizada el día viernes 24 de noviembre del 2023 y sesión ordinaria del día 21 de diciembre de 2023. De conformidad con el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde para su sanción.

En la ciudad de San Pedro de Huaca, 21 de diciembre del 2023.



Abg. Nataly Zambrano Viveros
SECRETARIA GENERAL

LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA. - En la ciudad de San Pedro de huaca a los 21 días del mes de diciembre del 2023. - Vistos: Por cuanto la “**REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025, DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA**”, reúne todos los requisitos constitucionales y legales; y, de conformidad con lo prescrito en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la presente Ordenanza para su inmediata vigencia. Remítase al Registro Oficial para su promulgación y publicación.

En la ciudad de San Pedro de Huaca, 21 de diciembre del 2023.



Ab. Jairo Aldemar Huera Aldás
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL SAN PEDRO DE HUACA

CERTIFICO: Que el Ab. Jairo Huera Aldás Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, sancionó y ordenó la promulgación y publicación de la **“REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025, DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA”**.

En la ciudad de San Pedro de Huaca 21 de diciembre del 2023.



Abg. Nataly Zambrano Viveros
SECRETARIA GENERAL