



E D I C I Ó N E S P E C I A L

Año I - N° 208

Quito, viernes 3 de
 enero de 2020

Servicio gratuito

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito:
 Calle Mañosca 201
 y Av. 10 de Agosto
 Telf.: 3941-800
 Exts.: 2551 - 2555 - 2561

104 páginas

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

**Al servicio del país
 desde el 1° de julio de 1895**

SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS
 DESCENTRALIZADOS**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón San Fernando: 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 2020 - 2021 2**
- **Cantón Cañar: 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 2020 - 2021 36**
- **Cantón Santa Lucía: Que aprueba la reestructuración y remisión de las deudas por consumo de agua potable hasta el 30 de agosto del 2019, a los usuarios del sistema de agua 71**
- **Cantón Santa Lucía: Que regula la formación del catastro predial urbano, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2020 - 2021 81**

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como 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 el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo a los GAD Municipales para que regulen las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: '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', los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2020-2021.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SAN FERNANDO.

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

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

Que, el Art. 270 ibídem establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado,

de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

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

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”*

Que, el Art. 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

“1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”

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

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, 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, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el COOTAD en el Art. 242 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el *“Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.”*

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 georeferenciado 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 riego, 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, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: *“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 ibidem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

Que, los artículos 87 y 88 ibidem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. 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, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo

descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

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

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

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

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, 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.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide la siguiente:

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 2020 -2021

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2020 – 2021.

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

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón San Fernando.

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

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la

información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

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

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

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

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

a) LA CODIFICACION 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 INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

Si la cabecera cantonal esta conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en

las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por DOCE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (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) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

- 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 la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

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

De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.”

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para 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.

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de 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.

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 determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

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

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

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

Art. 18. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo; y, por último a multas y costas.

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

Art. 19. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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 entidad 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 solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

Art. 24. - HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

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

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

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

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

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.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE LA CABECERA PARROQUIAL SAN FERNANDO											
SECTOR	SECTOR	RED DE ALCANTARILL.	RED DE AGUA POTABLE	E. ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1		100.00	100.00	100.00	100.00	86.40	100.00	100.00	100.00	100.00	98.49
DEFICIT	CELESTE	0.00	0.00	0.00	0.00	13.60	0.00	0.00	0.00	0.00	1.51
2		86.56	100.00	100.00	100.00	75.84	90.60	100.00	96.60	82.80	92.49
DEFICIT	AZUL	13.44	0.00	0.00	0.00	24.16	9.40	0.00	3.40	17.20	7.51
3		87.29	97.16	97.22	84.44	43.38	49.11	88.67	100.00	30.22	75.28
DEFICIT	VERDE	12.71	2.84	2.78	15.56	56.62	50.89	11.33	0.00	69.78	24.72
4		47.33	89.64	73.11	55.58	33.18	24.32	56.63	65.37	11.37	50.72
DEFICIT	CAFÈ	52.67	10.36	26.89	44.42	66.82	75.68	43.37	34.63	88.63	49.28
5		16.23	60.00	64.08	46.33	26.00	3.50	35.67	40.17	2.00	32.66
DEFICIT	NARANJA	83.77	81.00	35.92	53.67	74.00	96.50	64.33	59.83	98.00	67.34
PROMEDIO		67.48	89.36	86.88	77.27	52.96	53.51	76.19	80.43	45.28	69.93
DEFICIT		32.52	10.64	13.12	22.73	47.04	46.49	23.81	19.57	54.72	30.07

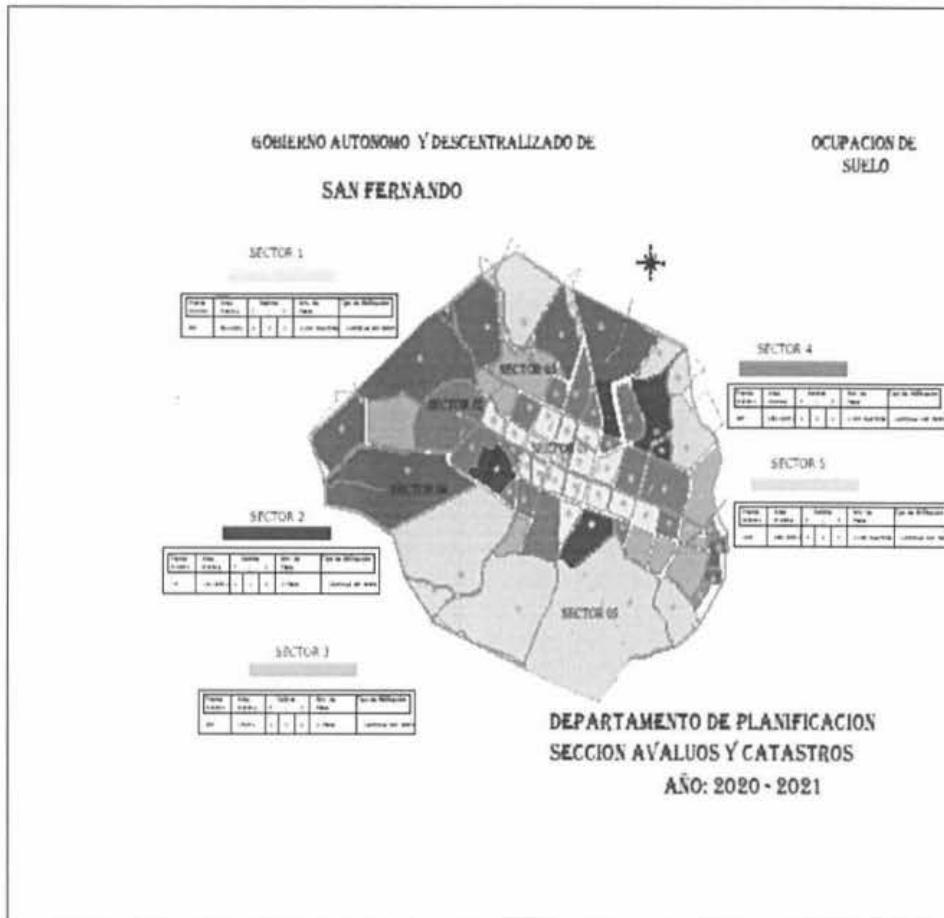
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE LA CABECERA PARROQUIAL CHUMBLIN											
SECTOR	SECTOR	RED DE ALCANTARILL	RED DE AGUA POTABLE	E. ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1		100.00	100.00	100.00	100.00	56.80	90.80	100.00	100.00	100.00	94.18
DEFICIT	ROJO	0.00	0.00	0.00	0.00	43.20	9.20	0.00	0.00	0.00	5.82
2		100.00	100.00	100.00	100.00	38.56	48.80	89.20	100.00	100.00	86.28
DEFICIT	AZUL	0.00	0.00	0.00	0.00	61.44	51.20	10.80	0.00	0.00	13.72
3		50.67	54.93	59.67	46.33	33.20	12.17	45.50	43.67	25.67	41.31
DEFICIT	CAFÈ	49.33	45.07	40.33	53.67	66.80	87.83	54.50	56.33	74.33	58.69
4		18.67	24.80	25.50	23.33	30.80	10.33	24.00	10.00	0.00	18.60
DEFICIT	NARANJA	81.33	75.20	74.50	76.67	69.20	89.67	76.00	90.00	100.00	81.40
PROMEDIO		44.89	46.62	47.53	44.94	26.56	27.02	43.12	42.28	37.61	40.06
DEFICIT		55.11	53.38	52.47	55.06	73.44	72.98	56.88	57.72	62.39	59.94

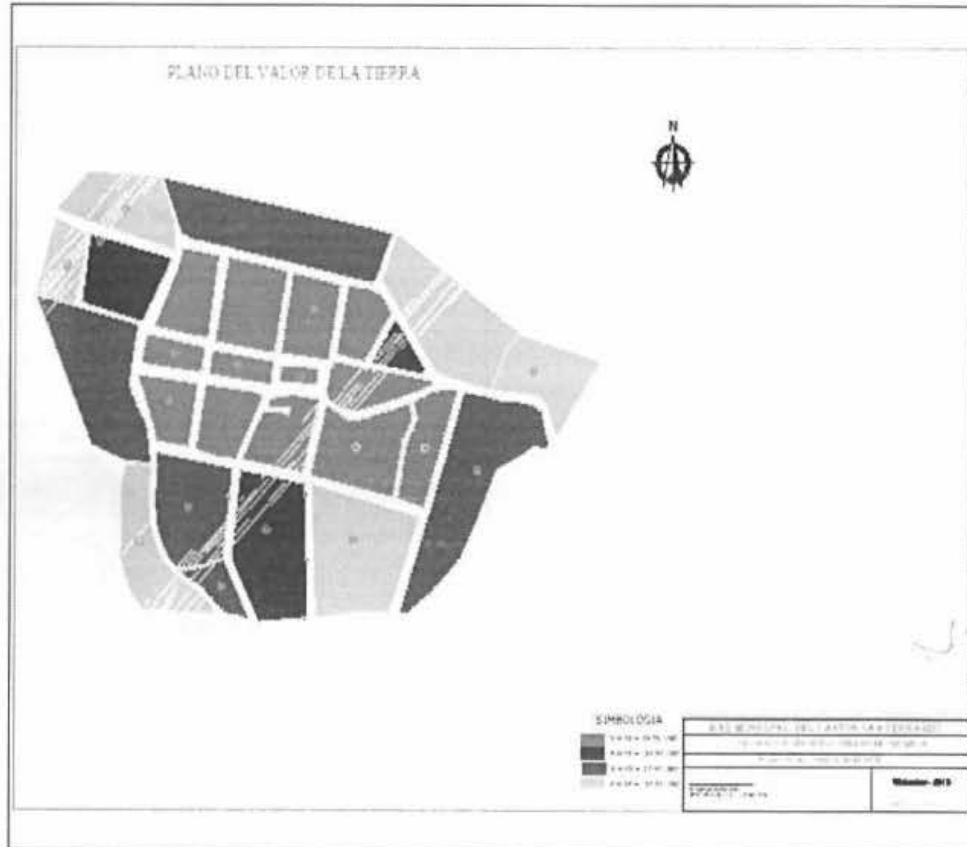
Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base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

VALOR M² DE TERRENO

AREA URBANA DE SAN FERNANDO

VALOR M2 DE TERRENO AREA URBANA DE SAN FERNANDO						
SECTOR HOMOGENEO		LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MZ.
N°						
1		56.00	70.00	49.00	70.00	18
2		49.00	56.00	35.00	56.00	20
3		35.00	42.00	28.00	42.00	14
4		28.00	35.00	21.00	35.00	10
5		17.50	21.00	10.50	21.00	14
LIMITE URBANO		10.5 USD.				





VALOR M² DE TERRENO

VALOR M2 DE TERRENO AREA URBANA DE CHUMBLIN

SECTOR HOMOGENEO		LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MZ.
N°						
1		31.50	35.00	24.50	35.00	5
2		21.00	24.50	17.500	24.50	5
3		14.00	17.50	10.50	17.50	11
4		7.00	10.50	7.00	10.50	6
LIMITE URBANO		7.00 USD.				

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; solo como información, estos datos no adicionan valor, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN

CATASTRO URBANOS Y RURALES 2020-2021 MUNICIPIO DE SAN FERNANDO

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición	Valor						
1 piso	16,2994						
+ 1 piso	14,5506						
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Cubierta		Un Baño	0,1330
		Duella	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Tablón / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	Revestimiento Interior		Polietileno		Eléctricas	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcida		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoy		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,2700		
Paredes		Exterior		Aluminio	1,6620		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	Ventanas			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	Escalera		Hierro	0,3050		
		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Escalera		Madera Común	0,0300				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Cubre Ventanas			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850		
Hormigón Simple	0,0940	Mármol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000				
				Closets			
Cubierta				No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Común	0,3010		
Hierro	1,3090			Madera Fina	0,8820		
Estereestructura	7,9540			Aluminio	0,1920		

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.

Se establece la constante P1 en el valor de 28.9872; y la constante P2 en el valor de 24.0914; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/ Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3

47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado 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.

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

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

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

Art. 28. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El 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. 29. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - Es 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.

Art. 30. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 1/oo. (uno por mil) Calculado sobre el valor imponible.

Adicionalmente por emisión de títulos de créditos el contribuyente pagara el valor de (usd 1.00) por servicios técnicos administrativos en el Cantón San Fernando publicada en el registro oficial en el segundo suplemento en fecha 06 de septiembre de 2012 y por concepto de tasa de seguridad ciudadana el valor de (USD 1.00).

Art. 31. - LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art 505 del COOTAD.

Art. 32. - ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base

del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33. OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar un tributo a 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. 34. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDA RURAL. - Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural

Art. 35.-. 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. 36. - 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. 37. –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 previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará 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

a) Sectores homogéneos:

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 clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de suelos definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N (Nitrógeno).P (Fosforo).K (Potasio) PH Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

El plano sectorizado cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionando con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SAN FERNANDO

Numero	Sectores
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 7.1
8	SECTOR HOMOGÉNEO 7.2

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD EL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	28.516	25.214	20.412	17.710	15.609	12.007	8.705	5.403
SH 5.1	29.413	25.698	21.054	18.267	16.100	12.385	8.979	5.573
SH 5.2	41.179	36.411	29475	25.574	22.540	17338	12.570	7.802

SH 5.3	32.355	28.608	23.159	20.094	17.710	13.623	9.877	6.130
SH 6.1	38.238	33.810	27.370	23.748	20.930	16100	11.673	7.245
SH 6.2	19.119	16.905	13.685	11.874	10.465	8.050	5.836	3.623
SH 7.1	6.879	6.083	4.924	4.272	3.766	2.897	2100	1.303
SH 7.2	3.784	3.346	2.708	2.350	2.071	1.593	1.155	717

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 MODIFICACION 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 RURALES

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000
 50.0001 a 100.0000
 100.0001 a 500.0000
 + de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS

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

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

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 38. - DETERMINACION 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.

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.

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 39. – 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. 40. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 0.6/oo (cero punto seis por mil)

Adicionalmente por emisión de títulos de créditos el contribuyente pagara el valor de (usd 1.00) por servicios técnicos administrativos en el Cantón San Fernando publicada en el registro oficial en el segundo suplemento en fecha 06 de septiembre de 2012 y por concepto de tasa de seguridad ciudadana el valor de (USD 0.50).

Art. 41. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 42. - 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, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro

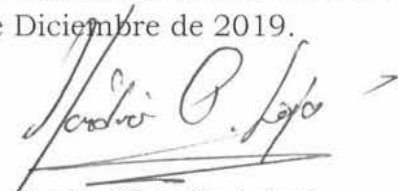
del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 43. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 44.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de San Fernando a los diez días del mes de Diciembre de 2019.



Lcdo. Claudio Loja L.

ALCALDE

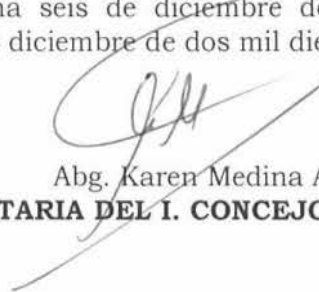


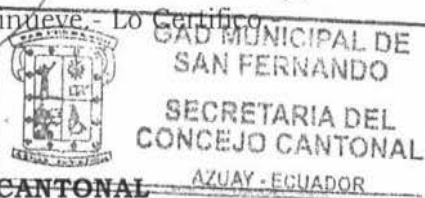
Abg. Karen Medina A.

SECRETARIA



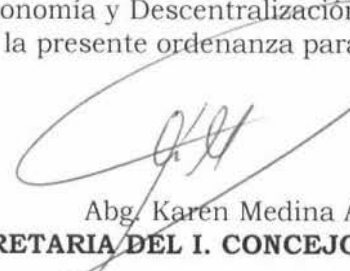
CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL I. CONCEJO CANTONAL.- San Fernando, dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve, la infrascrita Secretaria del I. Concejo Cantonal de San Fernando, certifica que la presente ordenanza, fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de San Fernando, en la Sesión Extraordinaria de fecha seis de diciembre de dos mil diecinueve y, en Sesión Extraordinaria de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve. - Lo Certifico.


Abg. Karen Medina A.
SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL



PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL DE SAN FERNANDO.- San Fernando dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remitase al Señor Alcalde del GAD Municipal de San Fernando, la presente ordenanza para la sanción respectiva.


Abg. Karen Medina A.
SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL



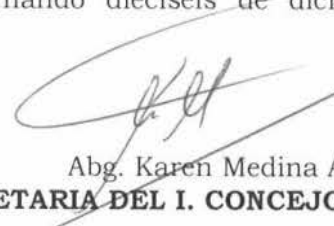
SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE SAN FERNANDO.- San Fernando, dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, sanciono la presente ordenanza.- Además dispongo la promulgación y publicación, en el Registro Oficial.


Lcdo. Claudio Loja L.
ALCALDE DEL CANTÓN SAN FERNANDO



Proveyó y firmó el Señor Licenciado Claudio Loja Loja, Alcalde del Cantón San Fernando, la presente Reforma.- San Fernando dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve. Lo Certifico.-


Abg. Karen Medina A.
SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**

Considerandos:

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

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

Que, el Art. 242 de la Constitución Política de la República prescribe que “el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.”

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

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

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, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.” Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que 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.
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

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 georeferenciado 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, según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, las municipalidades reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

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

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios al Ancestrales; señala que: Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expedieron tales aprobaciones.

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural. La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto

valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifuncional 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 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, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que, en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, 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 en el inciso anterior, 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.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, en el Código Orgánico Administrativo en su Art. 3.- Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.

Estatuto Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, ERJAFE reformado 2018, dispone; que en su “Art. 8.- RELACIONES ENTRE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.- Las Administraciones Públicas, en el desarrollo de su actividad propia y en sus relaciones recíprocas, deberán respetar las competencias de las otras Administraciones y prestar, en su propia competencia, la cooperación que las demás recabaren para el cumplimiento de sus fines.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

Expide:

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 2020 -2021 EN EL CANTÓN CAÑAR.

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- Objeto.- 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 la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación.- Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y, por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los bienes inmuebles con propiedad, ubicados dentro de las

zonas urbanas, los bienes inmuebles rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 3.- De los Bienes Nacionales.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 4.- Clases de Bienes.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 5.- 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. 6.- Formación del Catastro.-El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

Art. 7.- De la Propiedad.-Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

Art. 8.- Jurisdicción Territorial.-Comprende dos procesos de intervención:

LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, en base a la división política administrativa de la República del Ecuador, que define el código territorial nacional, y en la misma metodología se establece el código territorial local, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por las Unidades operativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal con atribuciones catastrales. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, 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 INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por 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 POLIGONO (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.

EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información 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 La realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 9.- Catastros y Registro de la Propiedad.-El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

De acuerdo a la disposición del Reglamento a la Ley eficiencia y optimización de trámites administrativos; Art. 44: "... La actualización catastral se realizará con la remisión directa de la información desde el correspondiente registro de la propiedad al órgano responsable del catastro."

Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 11.- Notificación.- Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, del 496 del COOTAD; segundo párrafo; y del 164 del Código Orgánico Administrativo con los siguientes motivos:

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

Art. 12.- Sujeto Activo.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar

Art. 13.- Sujetos Pasivos.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes 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. 14.- Reclamos y Recursos. -Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 134 del COA (Código Orgánico Administrativo), Art. 500 de COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario”

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15.- Deducciones, rebajas y exenciones.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de 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.

Art. 16.- 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 implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 17.- 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 serán refrendados por el Director Financiero,

registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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. 18.- Liquidación de los créditos.-Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 19.- Imputación de pagos parciales.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 20.- Sanciones tributarias.- 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. 21.- Certificación de avalúos.- La Oficina 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 solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 22.- Intereses por mora tributaria.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- 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. 24.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, 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 de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 25.- Impuestos que gravan a los predios urbanos.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

Art. 26.- Valor de la propiedad urbana. -

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

El plano de valor del suelo (art. 495), 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 municipalidad en el suelo 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.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTON CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CABECERA CANTONAL 2020-2021										
SECTOR		RED DE ALCANTARILLADO.	RED DE AGUA POTABLE	RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01		100.00	100.00	100.00	91.20	100.00	100.00	100.00	100.00	98.90
DEFICIT		0.00	0.00	0.00	8.80	0.00	0.00	0.00	0.00	1.10
02		98.98	100.00	100.00	90.18	96.54	99.17	100.00	100.00	98.11
DEFICIT		1.02	0.00	0.00	9.82	3.46	0.83	0.00	0.00	1.89
03		95.46	99.26	97.09	54.56	74.03	92.32	100.00	100.00	89.09
DEFICIT		4.54	0.74	0.00	45.44	25.97	7.68	0.00	0.00	10.55
04		84.28	96.16	91.32	43.40	39.00	79.80	100.00	100.00	79.25
DEFICIT		15.72	16.09	8.68	56.60	61.00	20.20	0.00	0.00	22.29
05		53.60	82.74	81.98	41.05	20.74	52.11	100.00	100.00	66.53
DEFICIT		46.40	17.26	18.02	58.95	79.26	47.89	0.00	0.00	33.47
06		34.92	71.69	48.23	27.63	3.57	23.57	101.04	100.00	51.33
DEFICIT		65.08	28.31	51.77	72.37	96.43	76.43	-1.04	0.00	48.67
07		0.00	61.77	35.49	24.04	0.00	0.00	100.00	100.00	40.16
DEFICIT		100.00	38.23	64.51	75.96	100.00	100.00	0.00	0.00	59.84
PROMEDIO	COBERTURA	66.75	87.37	79.16	53.15	47.70	63.85	100.15	100.00	74.77
PROMEDIO	DEFICIT	33.25	12.63	20.84	46.85	52.30	36.15	-0.15	0.00	25.23

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTON CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA HONORATO VASQUEZ 2020-2021										
SECTOR		RED DE ALCANTARI LLADO.	RED DE AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01		83.33	98.33	95.87	76.80	68.50	100.00	100.00	100.00	90.35
DEFICIT		16.67	1.67	4.13	23.20	31.50	0.00	0.00	0.00	9.65
02		56.95	84.00	79.49	45.96	28.55	100.00	100.00	100.00	74.37
DEFICIT		43.05	16.00	20.51	54.04	71.45	0.00	0.00	0.00	25.63
03		10.18	43.13	47.49	24.07	1.09	100.00	100.00	100.00	53.25
DEFICIT		89.82	56.87	0.00	75.93	98.91	0.00	0.00	0.00	46.75
PROMEDIO	COBERTURA	50.15	75.15	74.28	48.95	32.71	100.00	100.00	100.00	72.66
PROMEDIO	DEFICIT	49.85	24.85	25.72	51.05	67.29	0.00	0.00	0.00	27.34

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTON CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA INGAPIRCA 2020-2021										
SECTOR		RED DE ALCANTARI LLADO.	RED DE AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01		92.69	81.94	100.00	68.57	70.00	100.00	100.00	100.00	89.15
DEFICIT		7.31	18.06	0.00	31.43	30.00	0.00	0.00	0.00	10.85
02		91.54	70.06	95.20	57.83	19.54	38.06	20.00	20.00	51.53
DEFICIT		8.46	29.94	4.80	42.17	80.46	61.94	80.00	80.00	48.47
03		72.27	39.02	58.13	46.76	5.16	23.82	20.00	20.00	35.64
DEFICIT		27.73	60.98	0.00	53.24	94.84	76.18	80.00	80.00	64.36
04		37.60	16.53	16.53	27.07	4.80	11.73	20.00	20.00	19.28
DEFICIT		62.40	83.47	0.00	72.93	95.20	88.27	80.00	80.00	80.72
PROMEDIO	COBERTURA	98.03	69.19	89.96	66.74	33.17	57.87	53.33	53.33	65.20
PROMEDIO	DEFICIT	1.97	30.81	10.04	33.26	66.83	42.13	46.67	46.67	34.80

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTON CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA CHOROCOPE 2020-2021										
SECTOR		RED DE ALCANTARI LLADO.	RED DE AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01		100.00	100.00	64.44	91.91	68.67	100.00	100.00	100.00	90.63
DEFICIT		0.00	0.00	35.56	8.09	31.33	0.00	0.00	0.00	9.37
02		93.02	97.67	68.15	77.31	26.55	100.00	100.00	100.00	82.84
DEFICIT		6.98	2.33	31.85	22.69	73.45	0.00	0.00	0.00	17.16
03		49.14	60.57	48.91	24.74	1.71	100.00	100.00	100.00	60.64
DEFICIT		50.86	39.43	0.00	75.26	98.29	0.00	0.00	0.00	39.36
PROMEDIO	COBERTURA	80.72	86.08	60.50	64.65	32.31	100.00	100.00	100.00	78.03
PROMEDIO	DEFICIT	19.28	13.92	39.50	35.35	67.69	0.00	0.00	0.00	21.97

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

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2020-2021						
AREA URBANA DEL CANTON CAÑAR						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	# MANZANAS	
SH 1	9,73	\$ 320.00	9.31	\$ 306.00	34	297
SH 2	9.30	\$ 220.00	8.82	\$ 209.00	70	
SH 3	8.72	\$ 145.00	7.43	\$ 124.00	69	
SH 4	7.38	\$ 84.00	6.49	\$ 74.00	40	
SH 5	6.25	\$ 53.00	5.23	\$ 44.00	19	
SH 6	5.04	\$ 35.00	3.49	\$ 24.00	46	
SH 7	3.47	\$ 15.00	2.08	\$ 9.00	19	
LIMITE URBANO		\$ 10.00				

Se establece en la ciudad dos ejes comerciales, el eje uno en la Avda. San Antonio desde la intersección con la calle Carrera Cuenca, hasta la intersección con la Panamericana, con un valor base de \$290.00 dólares, y el segundo eje en la Panamericana desde la intersección con la Avda. San Antonio hasta la intersección con la Avenida Colon con un valor base de \$260.00 dólares.

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2020-2021						
AREA URBANA PARROQUIA CHOROCOPE						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	# MANZANAS	
SH 1	9,25	\$ 60,00	8,07	\$ 52,00	9	34
SH 2	7,84	\$ 40,00	6,40	\$ 33,00	11	
SH 3	5,83	\$ 25,00	3,01	\$ 12,00	14	
LIMITE URBANO		\$ 9,00				

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2020-2021							
AREA URBANA PARROQUIA HONORATO VASQUEZ							
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	#		
					MANZANAS		
SH 1	9,48	\$ 70,00	7,24	\$ 53,00	12	34	
SH 2	6,86	\$ 45,00	5,70	\$ 37,00	11		
SH 3	4,85	\$ 30,00	2,70	\$ 17,00	11		
LIMITE URBANO		\$ 10,00					
VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2020-2021							
AREA URBANA PARROQUIA INGAPIRCA							
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	#		
					MANZANAS		
SH 1	8,96	\$ 100,00	7,96	\$ 89,00	7	29	
SH 2	7,73	\$ 70,00	6,27	\$ 57,00	7		
SH 3	5,76	\$ 40,00	4,49	\$ 31,00	9		
SH 4	3,47	\$ 20,00	2,00	\$ 12,00	6		
LIMITE URBANO		\$ 10,00					

Para el resto de parroquias se ha establecido un valor base referencial por metro cuadrado de conformidad con el siguiente cuadro:

PARROQUIA	VALOR/m ²
DUCUR	22
CHONTAMARCA	20
GUALLETURO	20
JUNCAL	20
GENERAL MORALES	18
ZHUD	18
VENTURA	16
SAN ANTONIO DE PAGUANCAY	16

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación, dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red

telefónica, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.-LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRÁFICOS	COEFICIENTE
2.1.-CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.-TOPOGRAFÍA	1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a 0.88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2.-VÍAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1.0 a 0.88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a 0.93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELÉFONO	
RECOLECCIÓN DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

Por lo que, para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor m² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Dónde:

VI = Valor Individual del Terreno

Vsh = VALOR m²deSector Homogéneo o Valor Individual

Fa = Factor de Afectación

S = Superficie del Terreno

b.-) Valor de edificaciones.-

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: **de carácter general**; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. **En su estructura**; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. **En acabados**; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. **En instalaciones**; sanitarias, baños y eléctricas. **Otras inversiones**; solo como información, estos datos no adicionan valor, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso, definiendo la constante P1 en el valor de: 18.8245; y la constante P2 en el valor de: 18.7279. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

ESTRUCTURA	ACABADOS	ACABADOS	INSTALACIONES
Columnas y Pilastras	Pisos	Tumbados	Sanitarios
No Tiene 0,0000	Madera Común 0,2150	No tiene 0,0000	No tiene 0,0000
Hormigón Armado 2,6100	Caña 0,0755	Madera Común 0,4893	Pozo Ciego 0,1090
Pílotes 1,4130	Madera Fina 1,4230	Caña 0,1610	Servidas 0,1530
Hierro 1,5772	Arena-Cemento 0,2327	Madera Fina 2,7649	Lluvias 0,1530
Madera Común 0,7833	Tierra 0,0000	Arena-Cemento 0,3152	Canalización Combinado 1,0559
Caña 0,4970	Mármol 3,5210	Grafiado 0,4250	
Madera Fina 0,5300	Marmetón 2,1920	Champiado 0,4040	Baños
Bloque 0,4680	Harmolina 1,1210	Fibro Cemento 0,6630	No tiene 0,0000
Ladrillo 0,4680	Baldosa Cemento 0,5000	Fibra Sintética 2,2120	Letrina 0,0310
Piedra 0,4680	Baldosa Cerámica 0,7380	Estuco 0,7339	Baño Común 0,0530
Adobe 0,4680	Parquet 1,4230		Medio Baño 0,0970
Tapial 0,4680	Vinyl 0,3650	Cubierta	Un Baño 0,1330
	Duela 0,3980	Arena-Cemento 0,3479	Dos Baños 0,2660
Vigas y Cadenas	Tablon / Gress 1,4230	Fibro Cemento 0,6163	Tres Baños 0,3990
No tiene 0,0000	Tabla 0,2650	Teja Común 0,8855	Cuatro Baños 0,5320
Hormigón Armado 0,9350	Azulejo 0,6490	Teja Vidriada 1,3885	+ de 4 Baños 0,6660
Hierro 0,5700		Zinc 0,4729	
Madera Común 0,6298	Interior	Poliétileno	Eléctricas
Caña 0,1170	No tiene 0,0000	Dornos / Traslúcido	No tiene 0,0000
Madera Fina 0,6170	Madera Común 0,7319	Ruberoj	Alambre Exterior 3,1725
	Caña 0,3795	Paja-Hojas 0,1170	Tubería Exterior 3,2073
Entre Pisos	Madera Fina 3,7260	Cady 0,1170	Empotradas 3,2312
No Tiene 0,0000	Arena-Cemento 0,4715	Tejuelo 0,4090	
Hormigón Armado 0,9500	Tierra 0,2660	Baldosa Cerámica 0,0000	
Hierro 0,6330	Mármol 2,9950	Baldosa Cemento 0,0000	
Madera Común 0,3870	Marmetón 2,1150	Azulejo 0,0000	
Caña 0,1370	Harmolina 1,2350		
Madera Fina 0,4220	Baldosa Cemento 0,6675	Puertas	
Madera y Ladrillo 0,3700	Baldosa Cerámica 1,2240	No tiene 0,0000	
Bóveda de Ladrillo 1,1970	Grafiado 1,3592	Madera Común 0,8425	
Bóveda de Piedra 1,1970	Champiado 0,6340	Caña 0,0150	
		Madera Fina 1,4093	
Paredes	Exterior	Aluminio 1,8460	
No tiene 0,0000	No tiene 0,0000	Enrollable 0,8630	
Hormigón Armado 0,9314	Arena-Cemento 0,2182	Hierro-Madera 1,2010	
Madera Común 0,7468	Tierra 0,0970	Madera Malla 0,0300	
Caña 0,3600	Mármol 0,9991	Tol Hierro 1,1690	
Madera Fina 1,8464	Marmetón 0,7020		
Bloque 0,8140	Marmolina 0,4091	Ventanas	
Ladrillo 0,8104	Baldosa Cemento 0,2227	No Tiene 0,0000	
Piedra 0,6930	Baldosa Cerámica 0,4060	Madera Común 0,1690	
Adobe 0,6719	Grafiado 0,3790	Madera Fina 0,3530	
Tapial 0,5693	Champiado 0,2086	Aluminio 0,4740	
Bahareque 0,5622		Enrollable 0,2370	
Fibro-Cemento 0,7011	Escalera	Hierro 0,3393	
	No tiene 0,0000	Madera Malla 0,0630	
Escalera	Madera Común 0,0136		
No Tiene 0,0000	Caña 0,0150	Cubre Ventanas	
Hormigón Armado 0,1010	Madera Fina 0,1490	No tiene 0,0000	
Hormigón Ciclopeo 0,0851	Arena-Cemento 0,0170	Hierro 0,2057	
Hormigón Simple 0,0940	Mármol 0,1030	Madera Común 0,0968	
Hierro 0,0880	Marmetón 0,0601	Caña 0,0000	
Madera Común 0,0690	Marmolina 0,0402	Madera Fina 0,4090	
Caña 0,0251	Baldosa Cemento 0,0310	Aluminio 0,2133	
Madera Fina 0,0890	Baldosa Cerámica 0,0623	Enrollable 0,6994	
Ladrillo 0,0440	Grafiado 0,0000	Madera Malla 0,0210	
Piedra 0,0600	Champiado 0,0000		
		Closets	
Cubierta		No Tiene 0,0000	
Hormigón Armado 2,0827		Madera Común 0,3344	
Hierro 1,4656		Madera Fina 0,9792	
Estereoesctructura 2,6072		Aluminio 0,5016	
Madera Común 0,6163			
Caña 0,2150			

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

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

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

1. Precio unitario multiplicado por el volumen de obra, da como resultado el costo por rubro.

2. Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.
3. Se determina la incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, efectuándose mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros multiplicado por cien.

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

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Ta pial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26

57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento: 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.

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a 0,30	0

El valor de la edificación = Valor m² de la edificación x superficies de cada bloque edificado.

Art. 27.- 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, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2º/oo 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 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.

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 29.- Zonas urbano marginales.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a)

Las zonas urbano-marginales las definirá el GAD municipal en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 30.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.50 o/oo (CERO PUNTO CINCUENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 31. - Recargo a los solares no edificados.- El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 32.- Liquidación acumulada.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, 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 artículo 505 del COOTAD.

Art. 33. - 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. 34.- Época de pago.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada

año, 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.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35. 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. 36.- Impuesto que grava a la propiedad rural.- Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural.

Art. 37.- 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. 38.- 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. 39.- 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, 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.-

Sectores similares u homogéneos:

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 clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

El plano sectorizado cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionando con el plano de clasificación agrologica, permite tener el plano de de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE CAÑAR

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.10
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.11
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.20
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.21
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.30
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.31
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.40
8	SECTOR HOMOGÉNEO 5.41
9	SECTOR HOMOGÉNEO 5.50

Sobre los sectores homogéneos estructurados 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 determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente:

TABLA DE VALORACIÓN DEL SUELO RURAL								
CANTON CAÑAR BIENIO 2020 - 2021								
SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.10	59555.53	53219.84	45617.00	39281.31	34212.75	26609.91	15839.24	10770.68
SH 3.11	32858.22	29362.66	25168.00	21672.44	18876.00	14681.34	8738.88	5942.44
SH 4.20	39588.86	35377.28	30323.38	26111.80	22742.53	17688.64	10528.95	7159.69
SH 4.21	18211.75	16274.32	13949.42	12012.00	10462.06	8137.16	4843.55	3293.61
SH 5.30	29124.33	26026.00	22308.00	19209.66	16731.00	13013.00	7745.83	5267.17
SH 5.31	7467.78	6673.33	5720.00	4925.56	4290.00	3336.67	1986.11	1350.56
SH 5.40	11201.67	10010.00	8580.00	7388.33	6435.00	5005.00	2979.17	2025.83
SH 5.41	24643.66	22022.00	18876.00	16254.34	14157.00	11011.00	6554.16	4456.84
SH 5.50	2948.81	2635.11	2258.67	1944.96	1694.00	1317.55	784.26	533.30

El valor base 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 agrologica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

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

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Dónde:

VI = Valor Individual Del Terreno

S = Superficie Del Terreno

Fa = Factor De Afectación

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

FaGeo = Factores Geométricos

FaT = Factores de Topografía

FaAR = Factores de Accesibilidad al Riego

FaAVC = Factores de Accesibilidad a Vías de Comunicación

FaCS = Factor de Calidad del Suelo

FaSB = Factor de Accesibilidad Servicios Básicos

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

b) Valor de edificaciones(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 39 A.- 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, Código Tributario y otras leyes.

Art. 40.- 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.518 del COOTAD.

Art. 41.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de **0.60 o/oo** (CERO PUNTO CINCUENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 42.- 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 implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 43.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos

prorrataando 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 le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 44.- 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, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 45.- Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 46.- Derogatoria.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del cantón Cañar, a los 16 días del mes de diciembre de 2019.


Msc. Segundo Felipe Yugsi Tenelema

-ALCALDE-

ALCALDE
CANAR

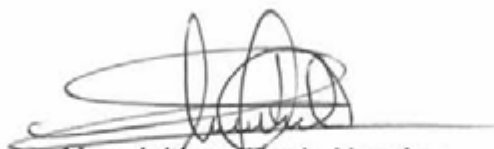

Msc. Adriana Nautá Narvárez

-SECRETARIA DE CONCEJO-

SECRETARIA
DE
CONCEJO 
MUNICIPALIDAD INTERCULTURAL

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

Cañar, 16 de Diciembre de 2019.- La infrascrita Secretaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar, certifica que **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 2020 -2021 EN EL CANTÓN CAÑAR**, fue conocida, analizada y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria del 20 de Noviembre de 2019, y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria del 16 de Diciembre de 2019. **LO CERTIFICO.-**



Msc. Adriana Naula Narváez
-SECRETARIA DE CONCEJO-
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR

SECRETARÍA DE
CONCEJO

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR.- Cañar, 17 de Diciembre de 2019.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar, **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 2020 -2021 EN EL CANTÓN CAÑAR**, para la sanción u observación en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución y la Ley.




Msc. Adriana Naula Narváez
-SECRETARIA DE CONCEJO-
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR

SECRETARÍA DE
CONCEJO

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR.- Cañar, 17 de Diciembre de 2019, a las 14:00 horas.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO 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 2020 -2021 EN EL CANTÓN CAÑAR** además, dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Msc. Segundo Felipe Yugsi Tenelema

-ALCALDE -

DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR



ALCALDE
CAÑAR

Cañar, 17 de Diciembre de 2019. Proveyó y firmó el Msc. Segundo Felipe Yugsi Tenelema Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar, **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 2020 -2021 EN EL CANTÓN CAÑAR** en la fecha y hora antes señalada.

LO CERTIFICO.-


Msc. Adriana Naula Narvárez

-SECRETARIA DE CONCEJO-

DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

Considerando:

Que, el artículo 3 numeral 1. de la Constitución de la República expresa: "Son deberes primordiales del Estado: 1. Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes."

Que, el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador establece que "El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios":

Numeral 2 (1): "Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades"

Numeral 4: "Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales".

Numeral 8 (1): "El contenido de los derechos se desarrollará de manera progresiva a través de las normas, la jurisprudencia y las políticas públicas. El Estado generará y garantizará las condiciones necesarias para su pleno reconocimiento y ejercicio".-

Que, el artículo 12 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "el derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable. El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida".

Que, el artículo 14 (1) de la Constitución de la República del Ecuador, señala que "Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, SUMAK KAWSAY".

Que, el artículo 15 (1) de la Constitución de la República del Ecuador dispone: "El Estado promoverá, en el sector público y privado, el uso de tecnologías ambientalmente limpias y de energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto. La soberanía energética no se alcanzará en detrimento de la soberanía alimentaria, ni afectará el derecho al agua."

Que, el artículo 32 (1) de la Carta Suprema del Estado consagra que "La salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura

física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir.”

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República expresa: “Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”

Que, el artículo 264 de la Carta Suprema del Estado determina: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: ...4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley”.

Que, en el artículo 318 de la Constitución se proclama en sus incisos primero y segundo que “El agua es patrimonio nacional estratégico de uso público, dominio inalienable e imprescriptible del Estado, y constituye un elemento vital para la naturaleza y para la existencia de los seres humanos. Se prohíbe toda forma de privatización del agua. La gestión del agua será exclusivamente pública o comunitaria. El servicio público de saneamiento, el abastecimiento de agua potable y el riego serán prestados únicamente por personas jurídicas estatales o comunitarias.

El Estado fortalecerá la gestión y funcionamiento de las iniciativas comunitarias en torno a la gestión del agua y la prestación de los servicios públicos, mediante el incentivo de alianzas entre lo público y comunitario para la prestación de servicios.”

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador señala 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. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución”.

Que, el artículo 85 de la Constitución de la República del Ecuador: la “Formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones: Numeral 3: El Estado garantizará la distribución equitativa y solidaria del presupuesto para la ejecución de las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos. En la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos se garantizará la participación de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades”.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) dispone que son: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: ... d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley”.

Que, el artículo 137 del COOTAD expresa que el “Ejercicio de las competencias de prestación de servicios públicos.- Las competencias de prestación de servicios públicos de agua potable, en todas sus fases, las ejecutarán los gobiernos autónomos descentralizados municipales con sus respectivas normativas y dando cumplimiento a las regulaciones y políticas nacionales establecidas por las autoridades correspondientes. Los servicios que se presten en las parroquias rurales se deberán coordinar con los gobiernos autónomos descentralizados de estas jurisdicciones territoriales y las organizaciones comunitarias del agua existentes en el cantón.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales planificarán y operarán la gestión integral del servicio público de agua potable en sus respectivos territorios, y coordinarán con los gobiernos autónomos descentralizados regional y provincial el mantenimiento de las cuencas hidrográficas que proveen el agua para consumo humano. Además, podrán establecer convenios de mancomunidad con las autoridades de otros cantones y provincias en cuyos territorios se encuentren las cuencas hidrográficas que proveen el líquido vital para consumo de su población.

Los servicios públicos de saneamiento y abastecimiento de agua potable serán prestados en la forma prevista en la Constitución y la ley. Se fortalecerá la gestión y funcionamiento de las iniciativas comunitarias en torno a la gestión del agua y la prestación de los servicios públicos, mediante el incentivo de alianzas entre lo público y lo comunitario. Cuando para la prestación del servicio público de agua potable, el recurso proviniera de fuente hídrica ubicada en otra circunscripción territorial cantonal o provincial, se establecerán con los gobiernos autónomos correspondientes convenios de mutuo acuerdo en los que se considere un retorno económico establecido técnicamente.

Las competencias de prestación de servicios públicos de alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, y actividades de saneamiento ambiental, en todas sus fases, las ejecutarán los gobiernos autónomos descentralizados municipales con sus respectivas normativas. Cuando estos servicios se presten en las parroquias rurales se deberá coordinar con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales.

La provisión de los servicios públicos responderá a los principios de solidaridad, obligatoriedad, generalidad uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. Los precios y tarifas de estos

servicios serán equitativos, a través de tarifas diferenciadas a favor de los sectores con menores recursos económicos, para lo cual se establecerán mecanismos de regulación y control, en el marco de las normas nacionales.

De manera complementaria y sin perjuicio de lo anterior, los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales gestionarán, coordinarán y administrarán los servicios públicos que le sean delegados por los gobiernos autónomos descentralizados municipales. Vigilarán con participación ciudadana la ejecución de las obras de infraestructura y la calidad de los servicios públicos existentes en su jurisdicción.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales realizarán alianzas con los sistemas comunitarios para gestionar conjuntamente con las juntas administradoras de agua potable y alcantarillado existentes en las áreas rurales de su circunscripción. Fortaleciendo el funcionamiento de los sistemas comunitarios. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán delegar las competencias de gestión de agua potable y alcantarillado a los gobiernos parroquiales rurales.

Todas las instancias responsables de la prestación de los servicios deberán establecer mecanismos de control de calidad y los procedimientos de defensa de los consumidores y consumidoras; y las sanciones por vulneración de estos derechos, la reparación e indemnización por deficiencias, daños o mala calidad de bienes y servicios, y por la interrupción de los servicios públicos que no fuera ocasionada por caso fortuito o fuerza mayor.”

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicios de otras que determine la ley: Numeral 5: “Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”.

Que, el artículo 301 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “Solo por iniciativa de la Función Ejecutiva y mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos. Sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”.

Que, el artículo 424 (1) de la Constitución de la República del Ecuador señala que: La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficiencia jurídica.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que

determine la ley”: Literal e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras”.

Que, mediante Informe de fecha 16 de octubre del 2019 y su alcance mediante Memorándum N° PAP-GAMD-SL-0063-2019-OF de fecha 18 de Noviembre del 2019, suscritos por el Ing. Jonathan Bonilla, Director de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado, donde se informa sobre las precarias condiciones que se recibió la Planta potabilizadora de Agua del cantón Santa Lucía, con un servicio deficiente, paralizaciones que provocan que las tuberías se despresuricen, que el agua interior pierda calidad, especialmente cloro y que recomienda que a más de atender las observaciones antes indicadas, se considere una indemnización económica a los usuarios debido a los problemas presentados en la calidad del agua, y, que al asumir sus funciones no se contaba con un laboratorista, que se buscó en los archivos físicos como digitales y no se encontró información respecto al análisis realizados tanto al agua cruda como al agua potable, que es un proceso que se debe realizar diariamente, por lo que al no existir los archivos no hay constancia de la calidad de agua entregada a la población, que al no existir un laboratorista la dosificación de químicos se realizaba de forma empírica y no había una persona que constatará la calidad del agua, que en el proceso de post-cloración no se podía garantizar que el agua potable salga completamente desinfectada a las redes, no existiendo informes de control de calidad en punto intermedios y finales de la red de distribución.

Que, mediante oficio N° 169-2019-DGPCPSSECDT-GADMSL-OF, de fecha 18 de octubre del 2019 y su alcance mediante Oficio N° 001-2019-DGPCPSSECDT-E-SAYB-GADMCSL-OF fechado 15 de Noviembre del 2019, suscrita por el Ec. Patricio Fray Villacrés y Abogado Anderson Yépez Bajaña, ex -Director y Director (e) de Gestión de Participación Ciudadana, Promoción Social, Salud, Educación, Cultura, Deporte y Turismo, en su orden, en los que se indica que se han receptado solicitudes de los dirigentes barriales en la que se ha manifestado su inconformidad por el servicio de agua potable, lo que ha motivado el no pago oportuno de las planillas, por lo que solicita la condonación de dichos pagos para lo cual es necesario se emita la correspondiente ordenanza, y, que el servicio de agua potable en el cantón Santa Lucía en los años anteriores no ha abastecido de manera continua a la ciudadanía tampoco se contaba con profesional Químico Laboratorista, que garantice el control de la calidad del agua potable en la cabecera cantonal y que la mayor problemática ha ocasionado necesidades básicas insatisfechas, presentándose reclamos por parte de la ciudadanía, la que ante las falencias se han hecho saber su inconformidad a través de publicaciones en las redes sociales.

Que, mediante Oficios N° GADMCSL-DGF-2019-034-OF de fecha 21 de Octubre del 2019 y GADMCSL-DGF-2019-041-OF de fecha 20 de Noviembre del 2019, suscritos por el Ing. Artemio Carpio Loor, en su calidad de Director de Gestión Financiero en el que sugiere que se recupere mínimo el 50% del valor del porcentaje que se decida en la aprobación de la Ordenanza, y que se realice una campaña publicitaria y sea difundida por los diferentes medios de comunicación que se tiene contratados e indica que existe; y, ofrecer descuentos mediante la Ordenanza propuesta por este

servicio o tarifa lograríamos obtener un mejor servicio para el GAD Municipal, reduciéndose la carta vencida, negociándose directamente ofreciendo facilidades de pago.-

Que, mediante oficio N° 072- 2019-DL-GADM-SL, de fecha 21 de octubre del 2019 y oficio N° 088 - 2019-DL-GADM-SL, de fecha 21 de noviembre del 2019, suscritos por el Ab. Hugo Veloz Zavala, en calidad de Procurador Síndico Municipal (e), en la que emite informes señalando que es jurídicamente posible la aprobación, por parte del Concejo Municipal del Proyecto de ordenanza indicada puesto que se circunscribe estrictamente en las disposiciones constitucionales de Garantías que permite el ejercicio de los derechos de los habitantes del cantón Santa Lucía de contar con un servicio de calidad que justifique el cobro de los valores por agua potable y en el plano de legalidad orgánica como base de ejercicio de las competencias municipal, teniendo como base los informes y alcances de los Directores de los Departamentos Director de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado, de Gestión de Participación Ciudadana, Promoción Social, Salud, Educación, Cultura, Deporte y Turismo y de Gestión Financiera.-

Que, en uso de las facultades que le confiera la Constitución y el art 57 a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:


EXPIDE

LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA REESTRUCTURACION Y REMISION DE LAS DEUDAS POR CONSUMO DE AGUA POTABLE HASTA EL 30 DE AGOSTO DEL 2019, A LOS USUARIOS DEL SISTEMA DE AGUA DEL CANTÓN SANTA LUCÍA.-

Art. 1.- Objetivo de la Ordenanza.- Esta ordenanza contiene las disposiciones legales con la que se reestructuran las deudas de los usuarios del sistema de agua potable en el cantón Santa Lucía, así como los derechos y deberes de los usuarios de tal servicio.

Art. 2.- Usuarios.- Para los efectos de aplicación de esta ordenanza se define como usuarios a las personas naturales, jurídicas, patrimonios autónomos o sociedades de hecho, que reciben el servicio de agua potable, por el cual se obligan a reconocerle una contra prestación económica.

Art. 3.- Uso del agua.- El uso del agua es para el consumo humano y fundamental para la convivencia humana y debe ser provista por el Gobierno Municipal del Cantón Santa Lucía garantizándose su calidad.

Art. 4.- Alcance. - La presente ordenanza es para todos los usuarios del sistema de agua del Cantón Santa Lucía que mantengan deudas pendientes hasta el 30 de agosto del 2019, por consumo de agua potable. 

Art. 5.- Forma de aplicación. - Podrán acogerse a la aplicación de la presente ordenanza todos los usuarios que paguen por lo menos el 30% del total de la deuda respecto de los valores correspondientes a consumos de agua potable que mantengan con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Lucía, dentro de los siguientes 60 días de la promulgación de la presente ordenanza.- Quienes cumplan con los requisitos referidos en el inciso anterior tendrán derecho a una remisión proporcional al porcentaje abonado, la misma que no superará el 50% de la deuda total por concepto de agua potable; para lo cual deberá suscribirse de manera obligatoria el convenio de pago por los rubros pendientes que correspondan a saldo insoluto y las tasas por contribución especial de mejoras - CEM, alcantarillado, medidor y basura. –


Art. 6.- Plazo. - Los usuarios del sistema de agua potable del cantón Santa Lucía que accedan al beneficio de la reestructuración y remisión de la deuda por concepto de agua potable tendrán que realizar los trámites pertinentes dentro del plazo contemplado en el artículo 5 de esta Ordenanza, caso contrario se procederá al cobro total de la deuda y se suspenderá el servicio de agua potable, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 25 literal a) de la Ordenanza que Regula la Provisión y Servicio de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Santa Lucía.

El plazo máximo para la celebración del convenio de pago será de hasta 12 meses, contados a partir de la suscripción del mismo.

Art.- 7.- Cumplimiento del convenio de pago.- El incumplimiento de pago de dos cuotas consecutivas del convenio de pago suscrito por el usuario o contribuyente dará lugar a la terminación del mismo, y perderá el beneficio otorgado respecto al porcentaje de remisión de la deuda de agua potable, contemplado en la presente ordenanza, para lo cual se procederá al cobro del valor total de la deuda.

Art.-8.- Suspensión de corte del servicio de agua potable. - Durante la vigencia de la presente ordenanza, es decir, durante los 60 días de acceso al beneficio de reestructuración y remisión de la deuda de agua potable, no se realizarán cortes del servicio de agua potable en el cantón Santa Lucía.

Art.-9.- Reconexión.- A los usuarios que se les suspenda el servicio de agua potable, una vez que hayan cancelado en su totalidad la deuda o realizado un convenio de pago, el servicio será reconectado previo la cancelación de las tasas previstas en el Art. 5 numeral 35 de la Ordenanza que Regula la Administración, Control y Recaudación de la Tasa por Servicios Técnicos y Administrativos en el cantón Santa Lucía.

Art.-10.- Vigencia. - Esta ordenanza una vez aprobada por parte del Concejo Cantonal, entrará en vigencia a partir de su promulgación y publicación de conformidad con el art. 324 del COOTAD. 

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

1.- Disponer al Director de Gestión Financiera, que emane una orden a la Jefa de Rentas, Jefa de Tesorería y Jefa de Contabilidad, para que por esta sola vez, proceda a registrar los valores que fueran objeto de restructuración y remisión, según lo dispuesto en el Art. 5 de la presente ordenanza, hasta el valor total de los títulos de créditos por tasas de agua potable emitidas hasta el 30 de agosto del 2019, cuya baja se dispone en el presente acto de acuerdo al porcentaje indicado en el antes indicado artículo.-

2.- Disponer a la Jefatura de la Unidad de Sistemas Informáticos, para que proceda a la ejecución de lo ordenado en la presente ordenanza.-

3.- Disponer que la Dirección de Participación Ciudadana y Promoción Social, coordine acciones con los diferentes departamentos para lograr realizar un catastro de las personas favorecidas con la presente ordenanza y a su vez que se realice charlas o reuniones periódicas con los usuarios del sistema de agua en procura de una cultura de pago y de la dotación de calidad por servicios de agua potable.

4.- Disponer que de manera indefinida se mantenga un ejemplar de la presente Ordenanza como respaldo para que puedan ser consultados por los ciudadanos que se consideren afectados y/o beneficiados por el contenido de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Quedan derogadas las ordenanzas que se contrapongan a la presente ordenanza así como también cualquier resolución que impida su fiel cumplimiento.

DISPOSICIÓN FINAL.- Disponer que por medio de la Secretaría General, Documentación y Archivo, se proceda con la promulgación y publicación del contenido de la presente Ordenanza de conformidad con el art. 324 del COOTAD.-

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Lucía, a los trece días del mes de diciembre del año 2019. *f*



Blanca Arteaga Palacios
Bra. Blanca Arteaga Palacios.
VICEALCALDESA DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

Hugo Veloz Zavala
Ab. Hugo Veloz Zavala
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la Ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Santa Lucía, en dos debates, de las Sesiones Ordinaria realizada el 29 de noviembre de 2019 y Extraordinaria realizada el 13 de diciembre del año 2019.- Santa Lucía, 13 de diciembre de 2019.

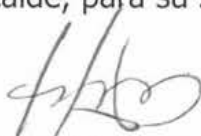


Ab. Hugo Veloz Zavala

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA.- En Santa Lucía, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve, a las once horas con veintiocho minutos.- De conformidad con el Art. 322 inciso 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente Ordenanza al Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.-

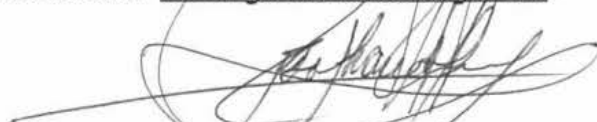


Ab. Hugo Veloz Zavala

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA.- En Santa Lucía, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve, a las nueve horas con treinta y dos minutos, de conformidad con las disposiciones constantes en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE APRUEBA LA REESTRUCTURACION Y REMISION DE LAS DEUDAS POR CONSUMO DE AGUA POTABLE HASTA EL 30 DE AGOSTO DEL 2019, A LOS USUARIOS DEL SISTEMA DE AGUA DEL CANTÓN SANTA LUCÍA,** una vez que se ha observado el trámite legal que corresponde.- Por Secretaría General, cúmplase con la Promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el portal web de la Institución www.gadsantalucia.gob.ec.-



Ab. Edson Rafael Alvarado Aroca

ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE SANTA LUCIA

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en portal web de la Institución www.gadsantalucia.gob.ec, el señor Alcalde Ab. Edson Alvarado Aroca, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.- **LO CERTIFICO.-**



Ab. Hugo Veloz Zavala

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO



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

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

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

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

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”

Que, el Art. 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

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

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, 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, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el COOTAD en el Art. 242 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el “Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

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 georeferenciado 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, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: “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 ibídem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

Que, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. 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, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

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

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

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

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, 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.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

EXPIDE:

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020-2021”.

Art. 1.- Objeto .- El Ilustre Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, mediante esta ordenanza establece las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar recaudar y mantener el sistema catastral de la propiedad urbana del cantón Santa Lucía , para el bienio 2020-2021.

Art. 2. - Ámbito. - Las disposiciones en la presente ordenanza se aplicarán a los predios ubicados en el área urbana del Cantón Santa Lucía y sus centros poblados urbanos.

Art. 3.- Sujeto Activo.- El sujeto activo de los impuestos y recargos señalados en artículos posteriores, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía.

Art. 4.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades que carentes de personería jurídica, como lo señala los artículos 24 al 27 de la Codificación del Código Tributario; y, que sean propietarios, poseesionarios de bienes raíces localizados en las áreas urbanas.

Art. 5.- Documentación Técnica Complementaria.- Forma parte de la presente ordenanza la siguiente documentación:

Tabla resumen de valores del suelo por metro cuadrado, considerada a través de sectores homogéneo y manzanas.

Tabla de rubros de los componentes constructivos para el valor del m² de construcción.

Tabla resumen de factores de depreciación por vida útil y conservación.

Art. 6.- Dependencias Municipales Responsables.- Corresponde a la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, actualizar, administrar y mantener la información catastral y el valor de las propiedades inmobiliarias.

La Dirección Financiera notificará a los propietarios a través de la prensa escrita, haciéndoles conocer la realización del inventario catastral urbano a regir en el bienio; formular el catastro municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial urbano, recargo e impuesto a los solares no edificados y construcciones obsoletas.

Art. 7. - Catastro Predial Urbano.- 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 jurídica, físico-técnica y económica -tributario, que contienen información de acuerdo:

7.1 Aspecto jurídico.- Antecedentes legales referentes al derecho de propiedad o posesión del bien inmueble, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía.

7.2.- Aspecto físico-técnico.- registro físico-técnicos respecto a levantamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de: características de solares, infraestructura básica y servicios existentes, valoración del suelo por metro cuadrado, componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de sus componentes constructivos que las conforman. Si no se pudiere obtener la información catastral en campo, esta será obtenida a través de la utilización de imagen satelital conteniendo área territorial urbana.

7.3.- Aspectos económicos- tributarios.- Elementos económicos producto de la aplicación de información técnica, generados por los avalúos, que sirven de base imponible para la determinación del impuesto predial urbano.

Art. 8.- Componentes del catastro.- El catastro de los predios se realizarán en base a los siguientes términos:

8.1.- Título de dominio de los predios.- Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral, constantes en títulos de propiedad, sean predios individuales o en condominio; esto es, declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón.

8.2.- De propiedades sin título de dominio.- Es el ingreso de información técnica sin tener título de dominio a la base de datos catastral; esto es, cuando se ha construido una edificación sobre solar de propiedad estatal, municipal o particular.

8.3. Procesos de intervención territorial. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

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 urbana, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano.

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

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

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01.

CLAVE CATASTRAL URBANA										
Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Propiedad Horizontal		
								Bloque	Piso	Unidad
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3	3	2	3

b) El registro individual catastral.- La información conteniendo datos legales, físicos y técnicos del predio, mantenida y controlada a través de medios electrónicos, elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador; constan de los siguientes indicadores:

- 01 identificación predial
- 02 tenencia del predio
- 03 descripción física del terreno y edificación
- 04 infraestructuras y servicios
- 05 uso de suelo del predio
- 06 componentes de la edificación

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 determinado por un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, 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.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

9.1.- Valor del suelo: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón; 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. Sobre los cuales se realiza la investigación de

Precios de venta de 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 ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementarias		Servicio Municipales		TOTAL	NUMERO
		Alcant,	Agua Pot,	Elec, Alum,	Red Vial	Red Telef,	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec, Bas,		MANZANA
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	12
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SH 2	COBERTURA	93.20	100.00	100.00	100.00	100.00	95.00	100.00	100.00	98.53	65
	DEFICIT	6.80	0.00	0.00	0.00	0.00	5.00	0.00	0.00	1.48	
SH 3	COBERTURA	71.50	100.00	90.00	65.00	70.00	65.00	100.00	100.00	82.69	70
	DEFICIT	28.50	0.00	10.00	35.00	30.00	35.00	0.00	0.00	17.31	
SH 4	COBERTURA	66.20	94.30	85.00	60.00	55.00	65.00	78.00	100.00	75.44	65
	DEFICIT	33.80	5.70	15.00	40.00	45.00	35.00	22.00	0.00	24.56	
SH 5	COBERTURA	33.50	82.00	79.00	32.00	66.00	32.00	65.00	100.00	61.19	4
	DEFICIT	66.50	18.00	21.00	68.00	34.00	68.00	35.00	0.00	38.81	
CIUDAD	COBERTURA	72.88	95.26	90.80	71.40	78.20	71.40	88.60	100.00	68,72	216
	DEFICIT	27.12	4.74	9.20	28.60	21.80	28.60	11.40	0.00	31,28	

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

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA CABECERA CANTONAL VALOR DEL SUELO SEGÚN COLOR

CENTRO URBANO SANTA LUCÍA		
SECTOR HOMOGENEO	VALOR M2	No Mz
1	71-120	12
2	41-70	65
3	26-40	70
4	11-25	65
5	6-10	4

CENTRO POBLADO EL MATE		
SECTOR HOMOGENEO	VALOR M2	No Mz
1	5	5
2	4	11

CENTRO POBLADO FÁTIMA		
SECTOR HOMOGENEO	VALOR M2	No Mz
1	5	14

CENTRO POBLADO CABUYAL		
SECTOR HOMOGENEO	VALOR M2	No Mz
1	3	17

CENTRO POBLADO PORVENIR-BARRANQUILLA-GRACIELA		
SECTOR HOMOGENEO	VALOR M2	No Mz
1 .2 .3	3	24

CENTRO POBLADO BARBASCO		
SECTOR HOMOGENEO	VALOR M2	No Mz
1	3	22

CENTRO POBLADO BERMEJO		
SECTOR HOMOGENEO	VALOR M2	No Mz
1	3	22

Estos valores del suelo son considerados de acuerdo al lote tipo por sector homogéneo, los cuales se actualizan aplicando los coeficientes de aumento y reducción (según la COOTAD).

9.1.1.- Procedimientos para determinación de factores de aumento o reducción del valor del terreno. Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo al instructivo de procedimientos de valoración individual en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO

1.- GEOMÉTRICOS

1.1.-Relación Frente/Fond zación del inventario catastral urbano a regir en el bienio; formular el 1.0 a 0.94	Coeficiente
--	--------------------

1.2.-Forma	Coeficiente 1.0 a 0.94
-------------------	-----------------------------------

1.3.-Superficie	Coeficiente 1.0 a 0.94
------------------------	-----------------------------------

1.4.-Localización en la manzana	Coeficiente 1.0 a 0.95
--	-----------------------------------

2.- TOPOGRÁFICOS

2.1.-Características del Suelo	Coeficiente 1.0 a 0.95
---------------------------------------	-----------------------------------

2.2.-Topografía	Coeficiente 1.0 a 0.95
------------------------	-----------------------------------

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS

3.1.-: Infraestructura básica**Coficiente**

1.0 a 0.88

Agua potable
 Alcantarillado
 Energía Eléctrica

3.2.-: Vías**Coficiente**

1.0 a 0.88

Adoquín
 Hormigón
 Asfalto
 Piedra
 Lastre
 Tierra

3.3.-Infreestructura Complementaria Servicio**Coficiente****1.0 a 0.93**

Aceras
 Bordillos
 Teléfono
 Recolección de basura
 Aseo de calles

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fc) obtención del factor de corrección, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fc \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M² DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fc = FACTOR DE CORRECCIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

9.2.- Valoración 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, entresijos, 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.

9.3.- Valor de Reposición

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

El área o superficie construida multiplicada por el valor de metro cuadrado de construcción de conformidad con sus componentes constructivos, da como resultado el valor de la edificación; valor que se modifica por la depreciación que tienen las edificaciones.

Para determinar el valor de las edificaciones, se considera:

- Área de la o las construcciones que se levantan sobre el suelo.
- Valor de reposición de la edificación de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido por el método de reposición.
- Factor de depreciación de las edificaciones.
- Está dado por: vida útil de la edificación y estado de conservación.

Para determinar la depreciación se utilizará: el método lineal

- Vida útil.- Se establece en función de los elementos constructivos de la edificación, determinando los años de vida física.
- Estado de conservación.- Está en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación, que consta de lo siguiente:
 - Estable.- Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.
 - A reparar.- Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.
 - Obsoleto.- Cuando la edificación presentare un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con destruirse, siendo imposible su reparación, toda vez que su vida física es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas

Componentes constructivos de la edificación

RUBRO	COLUMNAS Y PLASTRAS	No tiene	Hormigón Armado	Acero	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe		
FACTOR		0	2,96978	160.688	0,79838	0,56705	0,60434	0,53405	0,53405	0	
RUBRO	VGAS Y CADENAS	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña					
FACTOR		0	105.721	0,49324	0,64493	0,13244	0	0	0	0	
RUBRO	ENTRE PISOS	No tiene	Losa Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov.Ladill	Bov.Piedra		
FACTOR		0	0,44693	0,29799	0,18205	0,06457	0,19866	0,17435	0,56287	0	
RUBRO	PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad.Común	Caña	
FACTOR		0,92224	0,82797	0,78606	0,6864	0,58168	0,46849	1,88639	0,76296	0,40876	
RUBRO	ESCALERA	Hormigón Armado	Metálica	Madera	Piedra	Ladrillo	Hormigón Simple				
FACTOR		0,04785	0,04147	0,03245	0,0286	0,02079	0,04433	0	0	0	
RUBRO	CUBIERTA	Est.Estruc	Losa H. A.	Vig.Metálic	Mad.Fina	Mad.Común	Caña				
FACTOR		13,6103	2,11849	1,72623	1,25543	0,627	0,24486	0	0	0	
RUBRO	REVESTIMIENTO DE PISOS	Cemento Alisado	Marmol	Marmetón	Baldosa- Cerámica	Bal.Cement		Vnii	Duela	Tabla	
FACTOR		0,14168	3,98464	1,77155	1,06293	0,56617	1,20472	0,28347	0,35431	0,21263	
RUBRO	REVESTIMIENTO INTERIORES	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Piedra Ladrillo		
FACTOR		0	4,22389	0,74745	0,48158	0,27225	1,17447	1,28876	3,39537	0	
RUBRO	REVESTIMIENTO EXTERIORES	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cemento Alisado	
FACTOR		0	0,94578	0,34639	0,22319	0,09922	1,36653	0,59543	1,91334	2,41648	
RUBRO	REVESTIMIENTO ESCALERA	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Marmol-Mar	Piedra Ladrillo	Bal.Cement		
FACTOR		0	0,07018	0,01419	0,00803	0,00451	0,04884	0,05643	0,01419	0	
RUBRO	ACABADO DE CIELO RASO	No tiene	Madera Fina	Yeso	Champeado	Plywood	Enlucido Hormigon Simple	Educo	Fibra Sintética		
FACTOR		0	2,82942	0,50061	0,32252	0,18238	0,45771	0,75097	2,50327	0	
RUBRO	CUBIERTA	Enlucido Hormigón Simple	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Cemento	Zinc	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tejuelo	Paja- Hojas	
FACTOR		0,35387	1,4124	0,90079	0,72578	0,48103	0,9251	0,627	0,46607	0,1342	
RUBRO	PUERTAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Metálica	Hie.Madera	Enrollable			
FACTOR		0	1,2881	0,63558	2,65958	1,32572	0,03421	0,97944	0	0	
RUBRO	VENTANAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Acero	Madera Malla				
FACTOR		0	0,40139	0,14421	0,44319	0,31086	0,03575	0	0	0	
RUBRO	CUBRE VENTANAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Acero	Enrollable				
FACTOR		0	0,46442	0,09889	0,21791	0,20999	0,71434	0	0	0	
RUBRO	CLOSETS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Metálico					
FACTOR		0	100.023	0,34166	0,51238	0,62623	0	0	0	0	
RUBRO	SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	Canalizacion AA.SS.	Canalizacion AALL.						
FACTOR		0	0,1243	0,29898	0,29898	0	0	0	0	0	
RUBRO	BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 Baños	Más de 4 Baños	
FACTOR		0	0,03586	0,06138	0,09207	0,11253	0,16368	0,18414	0,24552	0,51161	
RUBRO	ELECTRICAS	No tiene	Cableado Vsto	Tubería Vidia	Empotrados						
FACTOR		0	3,26084	3,30693	3,33124	0	0	0	0	0	
RUBRO	ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sauna- Turco	Barbacoa					
FACTOR		0	0	0	1,68861	0,51161	0	0	0	0	

DEPRECIACIÓN							
COEFICIENTE CORRECCIÓN POR VIDA ÚTIL							
Años CUMPLIDOS	APC ^{1.60688}				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,97	0,97	0,96	0,9	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,93	0,92	0,9	0,9	0,89	0,88
9-10	0,9	0,9	0,89	0,8	0,86	0,85	0,83
11-12	0,87	0,86	0,85	0,8	0,82	0,8	0,78
13-14	0,85	0,83	0,82	0,8	0,78	0,76	0,74
15-16	0,82	0,8	0,79	0,7	0,74	0,72	0,69
17-18	0,8	0,78	0,76	0,7	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,73	0,71	0,6	0,64	0,61	0,58
23-24	0,72	0,7	0,68	0,6	0,61	0,58	0,54
25-26	0,7	0,68	0,66	0,6	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,63	0,61	0,5	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,61	0,59	0,5	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,5	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,57	0,55	0,5	0,47	0,44	0,39
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,4	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,4	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,51	0,49	0,4	0,4	0,37	0,32
45-46	0,54	0,5	0,48	0,4	0,39	0,36	0,31
47-48	0,52	0,48	0,46	0,4	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,47	0,45	0,4	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,45	0,43	0,3	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,44	0,42	0,3	0,33	0,3	0,25
55-56	0,47	0,43	0,41	0,3	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,42	0,4	0,36	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

DEPRECIACIÓN COEFICIENTE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
ANOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	OBSOLETO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	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	0,50	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	0,40	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	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	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 la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra x factor de depreciación por vida útil x factor de estado de conservación.

9.4.- Avalúo total del predio urbano.- el valor de la propiedad de los predios urbanos, es resultante de la suma del avalúo del solar y del avalúo de las construcciones.

Art. 10.- Impuesto Predial Urbano.- El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el artículo 504 establece que: al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25x1000) y un máximo del cinco por mil (5x1000) que se aplicará de conformidad con el valor de la propiedad.

La actualización del valor de la propiedad realizado como consecuencia de la normativa expuesta de esta ordenanza no cambiara el valor del impuesto predial, el cual se conservara con los mismos valores del bienio anterior.

Sin embargo, las propiedades urbanas que por haber realizado aumento de las áreas de construcción o incremento de metraje del solar, al realizar las actualizaciones de los avalúos, pagaran el impuesto predial urbano con el incremento correspondiente y deberán ser adecuada a la banda impositiva que establece el art. 504 del (COOTAD).

Art. 11. –Adicional Cuerpo De Bomberos.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes se aplicará el equivalente al cero punto quince por mil (0.15 x 1000) del valor de la propiedad, establecido en el art. 33 de la ley de defensa contra incendios, por concepto de contribución predial.

Art. 12.- Aplicación del recargo anual e impuestos adicionales a solares no edificados y construcciones obsoletas.

Se aplicará el recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor que grabará los solares no edificados hasta que se realice la edificación. El recargo solo afectará a solares que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellos que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica art. 507.

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

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 13.- Periodo de Pago del Impuesto.- El impuestos 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 anual sobre el impuesto principal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO				PORCENTAJE DE DESCUENTO	
del	1	al	31	de julio	6%
del	1	al	31	de agosto	7%
del	1	al	30	de septiembre	7%
del	1	al	31	de octubre	8%
del	1	al	30	de noviembre	9%
del	1	al	31	de diciembre	10%

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo, de conformidad con el Art.512 del COOTAD.

Art. 14.- Mantenimiento y Actualización de la información catastral.- Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios urbanos.

La Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente, aplicará:

14.1.- Inclusión, re-inclusión:

El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La re-inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

14.2.- Fusión y fraccionamiento, división: del solar, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

14.3.- Transferencia de dominio.

14.4.- Rectificaciones por error en: Código catastral, nombre de propietario posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del solar, áreas de lote y edificación, número de pisos componentes constructivos de edificación, uso edificación, categoría de predio, etc.

Art. 15.- Obligaciones De Los Propietarios.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través de la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que un predio o edificación haya sido declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, lotización, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía, estos deberán registrarse previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos de estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

Art.16.- El Notario y Registrador de la Propiedad del Cantón, en forma mensual y dentro de los primeros diez días, enviarán a la Unidad de Planificación urbano rural, Avalúos y Catastros, un listado completo de las transferencias totales o parciales de los solares o inmuebles urbanos, un listado completo de las transferencias totales o parciales de los solares o inmuebles urbanos, de las particiones entre condóminos, entre herederos, de las adjudicaciones por Remates u otras causas, y cualquiera otra forma de adquirir el dominio, uso, usufructo, así como de las hipotecas que se hubieren autorizado o registrado.

Art.17.- Previo a autorizar una escritura pública sobre la transferencia de dominio, hipoteca, etc., sobre un bien raíz de un predio urbano, es obligación del Notario Público exigir la presentación de los recibos de pago del impuesto del bien, por el año en que se va a celebrar la escritura, y más certificados municipales. A falta de tales recibos, el Tesorero Municipal está obligado a certificar que se ha pagado el impuesto, de habérselo realizado.

Art.18.- Las personas de la tercera edad, cuyo patrimonio excede las 500 remuneraciones básicas unificadas de conformidad a lo establecido en el artículo 14 de ley del anciano, están exoneradas del impuesto predial únicamente hasta por dicho monto, debiendo pagar por el excedente conforme al valor de la propiedad.

Los que su patrimonio no exceda de las 500 remuneraciones básicas unificadas, el valor de su pago anual será por el mismo monto que cancelo en el bienio anterior.

Art.19.- La presente ordenanza municipal entrará en vigencia el primero de enero del año 2020.

Art.20.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza, se estará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

Art.21.- Derogatoria.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Art.22.- Publíquese la presente ordenanza en la Gaceta Oficial Municipal, así como en el dominio Web, del Gobierno Municipal del Cantón Santa Lucía, y por tratarse de una ordenanza de carácter tributario, se publicará en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Lucía, a los diez días del mes de diciembre del año 2019.


 Sra. Blanca Arteaga Palacios. VICE ALCALDIA
VICEALCALDESA DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

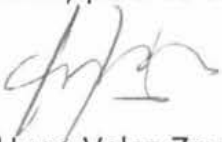



 Ab. Hugo Veloz Zavala.
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la Ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Santa Lucía, en dos debates, de las Sesiones Ordinaria realizada el 05 de diciembre de 2019 y Extraordinaria realizada el 10 de diciembre del año 2019.- Santa Lucía, 10 de diciembre de 2019.


 Ab. Hugo Veloz Zavala
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA.- En Santa Lucía, a los doce días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve, a las nueve horas con treinta minutos.- De conformidad con el Art. 322 inciso 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente Ordenanza al Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.-


 Ab. Hugo Veloz Zavala
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA.- En Santa Lucía, a los doce días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve, a las dieciséis horas con veinticinco minutos, de conformidad con las disposiciones constantes en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020-2021**, una vez que se ha observado el trámite legal que corresponde.- Por Secretaría General, cúmplase con la Promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el portal web de la Institución www.gadsantalucia.gob.ec.-



Ab. Edson Rafael Alvarado Aroca

ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE SANTA LUCIA

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en portal web de la Institución www.gadsantalucia.gob.ec, el señor Alcalde Ab. Edson Alvarado Aroca, a los trece días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.- **LO CERTIFICO.-**



Ab. Hugo Veloz Zavala

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO