



REPUBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE HUACA
EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.

CONSIDERANDO:

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

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

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República 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. 264 numeral 9 de la Constitución Política 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 Política: “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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial y 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:

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.

d) 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 COOTAD 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 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, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 10 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, las municipalidades según lo dispuesto en el Art. 494 del COOTAD, reglamenta 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 COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Que el Art. 561 del COOTAD; 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 Art. 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

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

Que, el Art. 3, Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.- Fines.- Son fines de la presente Ley:

3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.

4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.

6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.

7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.

Que, el Art. 5 Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.- Principios rectores

3.- LA AUTONOMÍA.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

4.- LA COHERENCIA.- Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

5.- LA CONCORDANCIA.- Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional

en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

Que, el Art. 7 Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.- Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad.

2.- La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.

4.- El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.

5.- La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.

Que, el Art. 11 Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.- Alcance del componente de ordenamiento territorial.

3.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

Que, el Art. 16 Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.

SUELO.- El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Que, el Art. 17 Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.

CLASES DE SUELO.- En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.

La clasificación del suelo es independiente de la asignación político administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Que, el Art. 18 Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.

SUELO URBANO.- El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

3.- SUELO URBANO DE PROTECCIÓN.- Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Que, el Art. 55 Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.

REAJUSTE DE TERRENOS.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Que, el Art. 57 Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.- Fraccionamiento, partición o subdivisión.

EL FRACCIONAMIENTO.- La partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo

dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 60 Ley Orgánica de Ordenamiento territorial - uso y gestión del suelo. Instrumentos para regular el mercado del suelo.

Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

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 2022 -2023 DEL CANTÓN SAN
PEDRO DE HUACA.**

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO 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 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 predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 3.- 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, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 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 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 la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

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 momentos de intervención:

a).- CODIFICACIÓN CATASTRAL.- La ubicación geográfica de un predio estará definida en base a la identificación de Provincia, Cantón, Parroquia y adicionalmente por Clave o Código de identificación predial que se sustenta fundamentalmente en el sistema de la División Política Administrativa – DPA 2015 establecida por el INEC.

4			PROVINCIA DEL CARCHI
COMPRENDE LOS SIGUIENTES CANTONES			
	1.		TULCÁN
	2.		BOLÍVAR
	3.		ESPEJO
	4.		MIRA
	5.		MONTUFAR
	6.		SAN PEDRO DE HUACA

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

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

Clave Catastral

CLAVE CATASTRAL	
PROPIEDAD UNIPROPIEDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL

PRO VIN CIA	C O D.	CA NT ON	C O D.	PAR ROQ UIA	C O D.	Z O N A	C O D.	SE CT OR	C O D.	MA NZA NA	CO D.	L O T E	CO D.	BLO QUE	NIV EL	UNI DA D
	04		06		50											

Corresponde a la codificación designada por el INEC.

- **Provincia:** 2 dígitos correspondientes al código de la provincia establecido por el INEC 2012. Para San Pedro de Huaca corresponde “**04**”

- **Cantón:** 2 dígitos correspondientes al código del cantón establecido por el INEC 2012. Para el cantón San Pedro de Huaca corresponde “**06**”

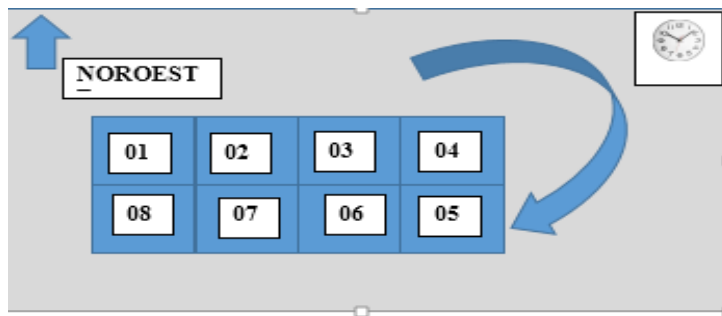
- **Parroquia:** 2 dígitos correspondientes al código de la parroquia establecido por el INEC 2015. Ejemplos: Huaca Cabecera Cantonal 60. Mariscal Sucre 61.

- **Zona:** El Inec, dispone una codificación de Zonas en cada una de las ciudades, la misma que está conformada por tres dígitos, que van desde 001 hasta.... 999 será entonces esta codificación la que se empleará.

- **Sector:** El Inec, dispone de una codificación Sectorial al interior de cada Zona Urbana, la misma que conforma de tres dígitos, que van desde 001 hasta....999.

- **Manzana:** El Inec ha establecido también una numeración Manzanera en cada uno de las ciudades y asentamientos urbanos, razón por la cual tomaremos aquella numeración o nomenclatura, la misma que va desde 01.... en adelante hasta... 999.

- **Lote:** A partir de la identificación del número de la manzana, se asignará un número de lote a partir de la numeración 01, a cada uno de los predios que se los vaya identificando y levantando. Para el efecto la codificación y el levantamiento de la información predial será a partir de la parte Norte - Oeste (límite) de cada manzana en sentido horario de manera horizontal y hacia el Sur, se identificarán a los lotes levantados en el campo con el número secuencial que le corresponda.



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

La codificación para este tipo de predios es:

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

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

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

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 dos para POLÍGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

b).- LEVANTAMIENTO PREDIAL.- Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los

contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

- 01.-Identificación del predio-clave catastral:
- 02.-Ubicación
- 03.-Propietario
- 04.-Excepciones
- 05.-Superficies del predio
- 06.-Préstamos
- 07.- Delimitación y dimensionamiento del predio.
- 08.- Tenencia del predio-aspecto legal
- 09.-Descripción del terreno
- 10.-Características físicas y de servicios
- 11.- Características de la edificación.

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

Art. 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.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

- 1) 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.
- 2) 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,
- 3) 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.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 12.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD. Municipal del Cantón San Pedro de Huaca.

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 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. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Tributario 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS.-

Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD, Código Orgánico Tributario 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, presupuestaria y 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 del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

La siguiente tabla está elaborada en base al Art. 169 literal c, en concordancia con el Art. 498 del COOTAD.

RANGO DE ÁREA M2	FACTOR	% DE PAGO	PREDIOS
1 - 1.500	1	100	2118
1.501 - 2.500	0.25	75	163
2.501 - 5.000	0.30	70	115
5.001 - 10.000	0.35	65	77
10.001 - 20.000	0.40	60	52
20.001 - 60.000	0.50	50	46
			2571

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

Art. 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 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 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. 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 rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto y de la autoridad del GAD. Municipal para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación de 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

Art. 23.- DEL CÓDIGO TRIBUTARIO.- El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 24.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- (Art. 498 COOTAD).- Estímulos tributarios.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante

ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código.

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza. En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 25.- 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. 26.- 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 correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 27.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

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

a.-) Valor de terrenos.- 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 este COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos,

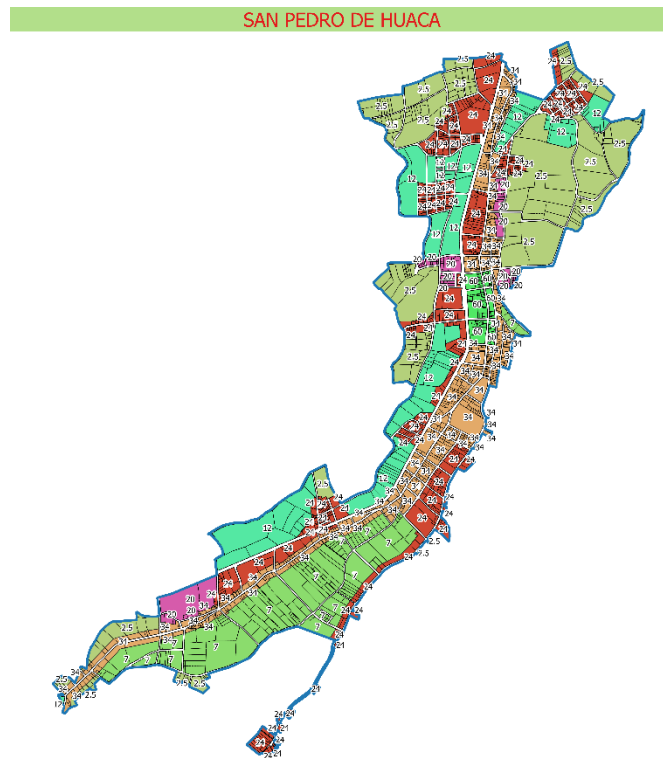
topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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

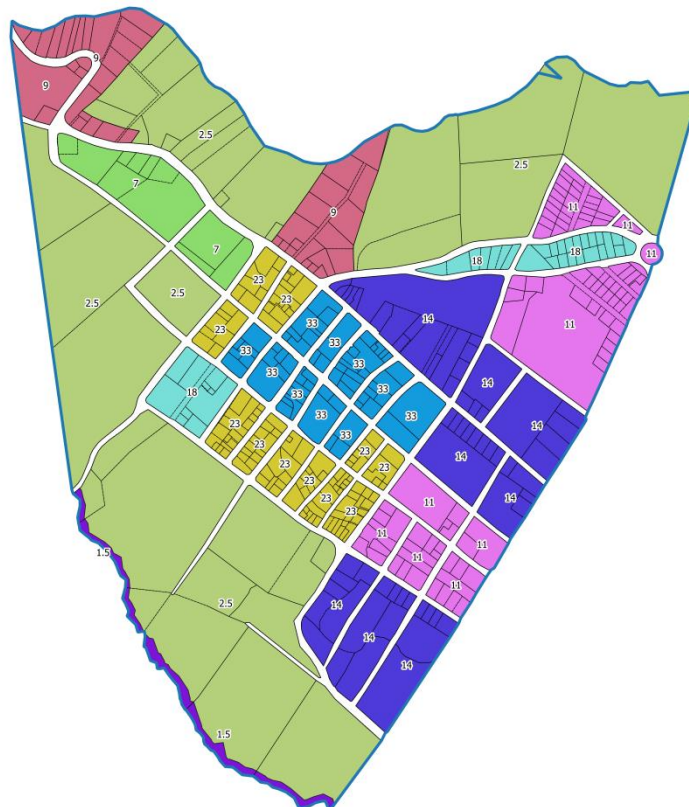
Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual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

PARA LA CIUDAD DE HUACA



PARA MARISCAL SUCRE

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



Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

Los cuadros que se indican a continuación corresponden a los porcentajes de descuento para cada categoría de predio en relación a cada coeficiente:

1.- Coeficiente de Localización:

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	COEFICIENTE
ESQUINERO	1.0
EN CABECERA	1.0
MANZANERO	1.0
INTERMEDIO	0.99
EN CALLEJÓN	0.97
INTERIOR	0.95

2.- Coeficiente de Topografía:

TOPOGRAFÍA	COEFICIENTE
A NIVEL	1.0
BAJO NIVEL / SOBRE NIVEL	0.98
ESCARPADO	0.95
ACCIDENTADO	0.93

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

FRACCIONARIA		NUMÉRICA	COEFICIENTE
1:03	3:01	0.333	1.0
1:04	4:01	0.250	0.9925
1:05	5:01	0.200	0.9850
1:06	6:01	0.1667	0.9775
1:07	7:01	0.1429	0.9700
1:08	8:01	0.1250	0.9625

1:09	9:01	0.1111	0.9550
1:10	10:01	0.1000	0.9475
1:11	11:01	0.0909	0.9400

4.- Coeficiente de Superficie:

RANGO DE VARIACIÓN			COEFICIENTE
1	A	50 M2	1.0
50	A	250 M2	0.99
250	A	500 M2	0.98
500	A	1000 M2	0.97
1000	A	2500 M2	0.96
2500	A	5000 M2	0.95
5000	A	MAS	0.94

5.- Coeficiente de forma

FORMA	COEFICIENTE
REGULAR	1.0
IRREGULAR	0.97
MUY IRREGULAR	0.94

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

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

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

$$VI = S \times V_{sh} \times Fa$$

En dónde:

VI=valor individual del terreno

S=Superficie del terreno

Vsh=Valor del sector homogéneo (zonas geoeconómicas)

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

Donde:

CoCS=Coeficiente de características del suelo

CoT=Coeficiente de topografía

CoFF=Coeficiente de relación frente fondo

CoFo=Coeficiente de forma

CoS=Coeficiente de superficie

CoL=Coeficiente de localización

b) Valor de edificaciones.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser 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 closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

GAD MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE HUACA VALORACION DE TOPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS TOPOLOGIA 1: HORMIGON ARMADO 1 PISO													
COLUMNAS	NO TIENE	H. ARMADO	HERRO	TAPIAL									
	0	24,78	18,71	7,88									
VIGAS CADENAS	NO TIENE	H. ARMADO	HERRO	MADERA									
	0	13,23	16,61	2,77									
ENTREPIOS	NO TIENE	H. ARMADO	HERRO	MADERA									
	0	43,7	20,63	8,72									
PAREDES	NO TIENE	BLOQUE	LADRILLO	PIEDRA	ADOBE	TAPIAL	BAHAREQUE						
	0	14,66	14,66	22,08	11,22	8,05	6,72						
ESCALERAS	NO TIENE	HORMIGON	HERRO	MADERA COM									
	0	8,66	3,48	2,03									
CUBIERTA	NO TIENE	HORMIGON	HERRO	MADERA COM									
	0	57,97	14,63	12,83									
REV. PISOS	NO TIENE	ARENA CEM	TIERRA	MARMOL	MARMETON	MARMOLINA	BALCEMENTO	BAL CERAM	PARQUET	VINIL	DUELA	TABLOGRESS	TABLA
	0	28,83	1,27	85,26	41,27	63,26	28,83	39,178	35,051	35,05	10,35	9,54	6,78
REV. INTERIORES	NO TIENE	ARENA CEM	AZULEJO	GRAFIADO	CHAMPIADO								
	0	16,51	13,67	15,22	16,5								
REV. EXTREIOR	NO TIENE	ARENA CEM	AZULEJO	GRAFIADO	CHAMPIADO								
	0	16,51	13,67	15,22	16,5								
REV. ESCALERAS	NO TIENE	ARENA CEM	MADERA										
	0	16,51	11,26										
TUMBADOS	NO TIENE	ARENA CEM	FIBRA COMUN	FIBRA SINTETIC	ESTUCO								
	0	8,74	14,34	18,9	12,27								
CUBIERTA	NO TIENE	TEJA COM UN	TEJA VIDRIADA	ZINC	POLETILENO	DOMO TRASL	RUBERROY	PAJA HOJAS	CADY	GALVALUMEN	HORMIGON ARM.		
	0	54,29	65,15	23,8	12,5	31,96	38,8	5,447	6,25	41,1	35,23		
PUERTAS	NO TIENE	MADERA	HERRO	ALUMINIO	HERRO MADE	MADERA MALL	ENROLLABLE						
	0	9,86	7,62	18,2	8,74	1,61	6,43						
VENTANAS	NO TIENE	MADERA	HERRO	ALUMINIO									
	0	12,08	14,78	21,17									
CUBREVENTANAS	NO TIENE	HERRO	ALUMINIO										
	0	3,43	11,58										
CLOSETS	NO TIENE	MADERA	MDF										
	0	17,21	15,77										
SANITARIOS	NO TIENE	TUBERIA EXT	EMPOTRADAS										
	0	5,53	9,52										
BAÑOS	NO TIENE	LETRINA	BAÑO COM UN	MEDIO BAÑO	UN BAÑO	DOS BAÑOS	TRES BAÑOS	CUATRO BAÑOS	AS DE 4 BAÑOS				
	0	2,5	2,89	3,5	3,9	7,63	9,47	11,46	12,58				
ELECTRICAS	NO TIENE	ALABRE EXT	TUBERIA EXT	EMPOTRADAS									
	0	4,8	5,45	6,58									
CERRAMIENTO	BLOQUE	ADOBE/TAPIA	MALLA										
	28,67	26,45	20,58										

COSTO POR METRO CUADRADO

333.45

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

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

MATERIAL ELEMENTO CONSTRUCTIVO	VIDA ÚTIL	
	COLUMNAS	PAREDES
Bloque / Ladrillo		40
Hierro	35	
Hormigón armado	45	
Madera tratada	30	25
Madera común		20
Tabla		20
Caña	15	20
Paneles fibrocemento		32
Trabada soporte	40	
Acero	60	
Mixto	50	

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

Vida media de los elementos de la estructura

$$VME = (0,4 * VUP) + (0,60*VUC)$$

En dónde :

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

Vup=vida útil de las paredes

Vuc=vida útil de las columnas

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

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

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

En dónde:

FDE=factor de depreciación por edad

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

Edad=exponente de afectación

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

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

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

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

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

Dónde:

VE=Valor actual de la edificación

VR= Valor de reposición

A= Área de la edificación

Fed= Factor de depreciación por edad

Fco=Factor de depreciación por estado de conservación

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

Art. 30.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el 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 edificadas; 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.

Este impuesto se deberá aplicar una vez 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 deberá aplicar una vez transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 31. – 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. 32.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificadas, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 33.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.60 x 1.000 (CERO PUNTO SESENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 34.- 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 sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

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

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

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

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

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

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

Art. 37.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO.- a) LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES, Art. 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

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

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

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

b) En tanto que por desastres, en base al Artículo 521.- Deducciones: Señala que “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL.

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

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

1.- El impuesto a la propiedad rural

Art. 41.- 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
- 07.-) Gastos e Inversiones

Art. 42.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) VALOR DE TERRENOS

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

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

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

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGÉ NEO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDA D DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDA D DEL SUELO
	1	2	3	4	5	6	7	8
SH 3.1	15.666	13.8 33	12.0 00	10.16 6	8.333	6.500	4.666	2.83 3
SH 4.2	15.41 0	13.6 07	11.8 03	10.0 00	8.197	6.393	4.590	2.78 7
SH 5.3	7.52 0	6.6 40	5.76 0	4.880	4.000	3.120	2.240	1.36 0
SH 6.3	964	851	738	625	512	400	287	174

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de

acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.

1.-GEOMÉTRICOS

1.1. FORMA DEL PREDIO 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

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
CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.70

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2- EROSIÓN

0.985 A 0.96

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.-DRENAJE

1.00 A 0.96

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS

1.00 A 0.942

5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

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

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

Valoración individual del terreno

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

Fa = CoGeo x CoT x CoAR x CoAVC x CoCS x CoSB Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b) VALOR DE EDIFICACIONES.-

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

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL "SAN PEDRO DE HUACA"					
FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL m2 DE EDIFICACIONES					
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Madera Común	0,2150	Pozo Ciego	0,1090
Pilotos	1,4130	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Madera Fina	1,4230	Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Arena-Cemento (Cemento Aliso)	0,2100	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Tierra	0,0000		
Madera Fina	0,5300	Mármol	3,5210	Baños	
Bloque	0,4680	Marmitón (Terrazo)	2,1920	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Marmolina	1,1210	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Parquet	1,4230	Un Baño	0,1330
		Vinly	0,3650	Dos Baños	0,2660

construcción de la estructura del edificio.

DEPRECIACIÓN		
FACTORES DE CORRECCIÓN POR ANTIGÜEDAD		
	A PORTICADO	SOPORTANTES

AÑOS CUMPLIDOS	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE TAPIA
	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.8	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.8	0.79	0.7	0.8	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.52	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53-54	0.46	0.42	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
55-56	0.45	0.43	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.2	0.2
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.2	0.2
77-80	0.4	0.36	0.33	0.28	0.27	0.2	0.2
81-84	0.4	0.36	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
89	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2	0.2

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

AFECTACIÓN			
FACTORES DE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS	ESTABLE	A REPARAR	OBSOLETO
0-2	1	0.84	0
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	0.7	0
15-16	1	0.67	0
17-18	1	0.65	0

19-20	1	0.63	0
21-22	1	0.61	0
23-24	1	0.59	0
25-26	1	0.57	0
27-28	1	0.55	0
29-30	1	0.53	0
31-32	1	0.51	0
33-34	1	0.5	0
35-36	1	0.48	0
37-38	1	0.47	0
39-40	1	0.45	0
41-42	1	0.44	0
43-44	1	0.43	0
45-46	1	0.42	0
47-48	1	0.4	0
49-50	1	0.39	0
51-52	1	0.38	0
53-54	1	0.37	0
55-56	1	0.36	0
57-58	1	0.35	0
59-60	1	0.34	0
61-64	1	0.34	0
65-68	1	0.33	0
69-72	1	0.32	0
73-76	1	0.31	0
77-80	1	0.31	0
81-84	1	0.3	0
85-88	1	0.3	0
89	1	0.29	0

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

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

Art. 43.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible es el valor de la propiedad en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras Leyes.

Art. 44.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones de conformidad con lo que determina el Art. 520 del COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

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

Art. 45.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.75 x 1.000 (UNO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 46.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón se implementara en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art. 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicara el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 47.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un mismo dueño de un predio se aplicara las siguientes reglas: los contribuyentes de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga costar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su parte. A efecto de pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente que le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

Art. 48.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO,- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 49.- ÉPOCA DE PAGO.- El pago del impuesto se realizará de conformidad a lo que dispone el COOTAD, el impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

Art. 50.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 51.- 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. 52.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 53.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera Notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 54.- RECLAMOS Y RECURSOS - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el **Art. 110 del Código Tributario y lo que determina el COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 55.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 56.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 57 FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo

hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Art. 58.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 59.-DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto las Ordenanzas y resoluciones que se hubieren dictado y se opusieren a la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Se dispone a la Jefatura de Planificación Urbanística y Avalúos y Catastros la realización del estudio de valoración del suelo urbano y rural a fin de subsanar todas las recomendaciones emitidas por la Contraloría General del Estado en materia de catastros según lo determinado en el informe No. 0003-DPC-2020 Informe General, de Contraloría Examen Especial a los ingresos y gastos; y procesos de contratación de las etapas preparatoria, precontractual, contractual y ejecución en la adquisición de bienes y prestación de servicios, consultoría y su utilización y, a la actualización del sistema catastral urbano del Cantón San Pedro de Huaca; a la determinación del valor del suelo; a la formación de los catastros y a la determinación de los predios urbanos, por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de marzo de 2019, para su aplicación en la actualización del catastro y la emisión del impuesto predial del bienio 2023-2025.

Este estudio debe ser entregado en el proceso de transición a la nueva administración 2023-2027 y notificado a la Contraloría General del Estado.

SEGUNDA.- En el plazo de 90 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, se deberá emitir el procedimiento para el traspaso de los predios urbanos a rurales y viceversa de acuerdo a la nueva delimitación sin que esto genere costo a sus propietarios o usuarios.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca, a los 31 días del mes de diciembre del 2021.

Lic. Armando Paillacho Melo
ALCALDE

Abg. Adriana Amparo Benavides Paspuel
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- La Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, certifica que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA**, fue discutida y aprobada en primer debate en sesión extraordinaria del 22 de diciembre del 2021 y en segundo debate en sesión extraordinaria del 30 de diciembre del 2021 y clausurada el 31 de diciembre del 2021 **CERTIFICO.-**

Abg. Adriana Amparo Benavides Paspuel
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO

LA SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.- Huaca, 31 de diciembre del 2021. De conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remitió en digital, original y copias de la presente Ordenanza ante el Señor Alcalde para su sanción y promulgación. **CÚMPLASE.**

Abg. Adriana Amparo Benavides Paspuel
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.- A los 31 días del mes de diciembre del 2021.- **VISTOS.-** De acuerdo a lo que dispone el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** la presente **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 2022 -2023 DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA; y, se ordena su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y en la página Web de la Institución. **EJECÚTESE**

Lic. Armando Paillacho Melo
ALCALDE

CERTIFICADO.- La Secretaría General de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, certifica que el Sr. Lic. Armando Paillacho Melo, Alcalde del Cantón San Pedro de Huaca, sancionó la Ordenanza que antecede el día de hoy 31 de diciembre del 2021.
CERTIFICO.-

Abg. Adriana Amparo Benavides Paspuel
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO

