

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, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 55 literal i), establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan 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; y, 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;

Que, el Art. 502 del COOTAD, establece que 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 Código; **con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza**, el 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,

Que, el Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, en sesiones del 08 y 16 de enero del 2018, resolvió expedir la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2018-2019 del Cantón San Pedro de Huaca.

Que, es menester reformar la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2018-2019 del Cantón San Pedro de Huaca, con el fin de establecer un justo precio del valor de la tierra, que obedezca a la realidad cantonal, previo al análisis técnico de las propiedades sujetas al pago del impuesto predial, con las excepciones legales.

Que, con Oficio No. 005-RG-SPH-2018, de fecha 06 de marzo de 2018, la Ing. Ruby Luz Gálvez Gálvez, Directora del Proyecto y Consultora, remite a Alcaldía la respuesta al Oficio de fecha 5 de marzo del 2018, en razón a los eventos suscitados y que han sido motivo de descontento por parte de un sector de la comunidad Huaqueña, por lo que hace un siguiente análisis de la situación indicando lo siguiente:

1. Los reclamos de un sector de la ciudadanía está en función de los supuestos altos valores de la tierra que como resultado del estudio técnico realizado por esta consultora se ha presentado desde el mes de diciembre del 2017.
2. Hay que aclarar que si bien se siente un descontento de la población no se puede generalizar esta inconformidad para toda la ciudadanía.
3. Hasta el momento no se han presentado razones técnicas de que la valoración realizada por esta consultora haya sido ejecutada de manera no adecuada.
4. No se han presentado denuncias formales en el sentido de la valoración de los predios.
5. El malestar de este sector de la ciudadanía, está en función de los valores del suelo y mas no de construcciones.
6. Se han mencionado que hay varias inconsistencias como lotes desaparecidos, números de cedula que no corresponden etc.

En consecuencia y sin ánimo de justificarse, da las explicaciones del caso en la siguiente forma:

- Desde inicios del proceso con acompañamiento de técnicos del Banco del Estado en ese entonces hoy Banco de Desarrollo, se advirtió del problema de las grandes extensiones de terrenos que estaban en la zona urbana y cuyo uso de suelo está destinado exclusivamente para agricultura, ganadería u otra actividad económica pero que en ningún caso está destinado para vivienda ni siquiera a largo plazo.
- Este problema de las grandes extensiones de terrenos en zonas urbanas ha causado en los actuales momentos el descontento de la ciudadanía por cuanto su concepción en la zona urbana es la habitabilidad y su metodología de valoración es totalmente diferente a la valoración rural que sería la más lógica en estos casos.
- En relación a las inconsistencias debo manifestar que como la recolección de datos es un trabajo de campo a base de encuestas, siempre existe la dificultad de conseguir información, es por eso que si en determinadas ocasiones, no se puede conseguir información se realizará un avalúo presuntivo que está contemplado en la misma normativa con el objeto de que cuando el contribuyente se acerque a la institución a cancelar su impuesto, en ese momento se pueda corregir de primera mano la información, este trabajo es un asunto habitual por la dinámica de los catastros. Por lo tanto, cuando se realiza una actualización catastral y más aún luego de varios años como es el caso de San Pedro de Huaca, este tipo de problemas se presentarán pero es asunto de ir manejando el sistema y en cuanto se cancele todos los impuestos por los contribuyentes, se tendrá una información depurada al 100%. Este tipo de inconsistencias son de forma por cuanto al ser nuestro trabajo a base de un sistema gráfico y que además ha sido aprobado por el Instituto Geográfico Militar, debe existir continuidad en toda el área de intervención, por lo que no puede haber desaparición de lotes como se ha expresado. Lo problemas son de forma y son solucionables por parte del departamento de catastros que son los encargados del mantenimiento del sistema.

Con estas consideraciones sugiere posibles soluciones a este mal llamado conflicto de la siguiente forma:

1. En primer lugar hay que considerar la realización de un estudio técnico exclusivo para que se analice la delimitación urbana. Este estudio dará la factibilidad de que se reduzca la parte urbana de la cabecera cantonal. Esto evitará que grandes extensiones de terreno se encuentren en la zona urbana. Una vez que se tenga los resultados de este estudio, las posibles zonas que se determine como Rural, deben ser valoradas nuevamente considerando la realidad de este sector.

2. Considerando que este estudio no se lo puede realizar de una manera inmediata, la consultora ha forzado el estudio de valor en sentido estadístico de ampliar su margen de confianza y ampliar la banda de los valores mínimos y máximos y se pone a consideración el siguiente plano de valor mínimo.

PARA HUACA



PARA MARISCAL SUCRE



3. Este plano de valor, debe ser implementado en el sistema para analizar de una manera más pormenorizada la valoración de los predios. De acuerdo a eso, analizando la banda impositiva, la nueva recaudación, se debe considerar la manera más idónea jurídicamente de reformar la ordenanza vigente.
4. Otro de los inconvenientes, que representa un incremento en los impuestos de algunos contribuyentes es la imposición de la multa de 2 por mil por solar no edificado. Esta imposición, está en función de que, como la parte urbana es exclusivamente para vivienda, un predio que no tenga construcción no cumpliría con este propósito. Sin embargo, en terrenos de grandes extensiones y que su uso es netamente productivo es improbable que se destine para habitabilidad por lo que, nos permitimos sugerir que esa multa impositiva, se considere para lotes que no estén construidos y que tengan un máximo de área que se debería definir en el seno del Consejo Municipal.

Que, mediante oficio de fecha 02 de abril del 2018, suscrito por el señor Alcalde y los señores concejales del GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, dirigido a la Señora Ingeniera Ruby Gálvez Gálvez, consultora, solicitan se analice la posibilidad de reconsiderar la valoración de los terrenos que están dedicados a la agricultura y la ganadería en el sector Urbano del Cantón San Pedro de Huaca, adicional a las sugerencias hechas en el oficio de fecha 6 de marzo del 2018 al Concejo Municipal.

Que, con oficio No. 008-RG-SPH-2018, de fecha 16 de abril del 2018, remitido al señor Alcalde del Cantón San Pedro de Huaca, la Consultora Ing. Ruby Luz Gálvez Gálvez, da contestación al oficio suscrito por la máxima autoridad cantonal y los señores concejales que pidieron se analice la posibilidad de reconsiderar la valoración de los terrenos que están dedicados a la agricultura y la ganadería en el sector urbano, a lo cual indica lo siguiente:

- En varias reuniones con el seno del concejo municipal se ha manifestado el problema de los terrenos con grandes extensiones en la zona urbana, que están destinados a la producción y no necesariamente para vivienda urbana.
- La zona urbana debe estar servida con todos los servicios básicos y complementarios. Eso supone una gran inversión por parte del municipio para servir a pocas familias en vez de, con esos mismos recursos, servir a varias familias por ejemplo: si se tiene 10 hectáreas de terreno se estaría sirviendo a un solo usuario mientras que si esta área estuviera urbanizada se estaría sirviendo con los mismos recursos a cerca de 400 usuarios.
- La valoración en el casco urbano se lo realiza en función del metro cuadrado y se lo compara con lotes destinados para la vivienda, es por esto que al ser áreas demasiado extensas, al momento de multiplicar el valor por metro

cuadrado que dio como resultado el estudio por esas cantidades, la valoración del predio aumenta considerablemente.

En tal virtud la consultora, a fin de cumplir con la petición del pleno del concejo municipal, a la demanda de un sector de la ciudadanía y, considerando que en el cantón San Pedro de Huaca, existen predios ubicados en zona urbana con grandes extensiones de terreno que están destinados a la agricultura y la ganadería, así como también considerando que la valoración para terrenos con objetivos de producción tiene otras consideraciones que encajan en la metodología de valoración rural, por cuanto no están destinados a la vivienda y esta valoración contempla 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, formula las siguientes sugerencias:

- Incluir una capa en la parte gráfica que corresponda a un uso de suelo netamente agrícola ganadero.
- Realizar una depreciación a los predios que estén dentro de esta nueva capa espacial de la siguiente manera:

1000 a 5000	0.8	20%
5000 a 10.000	0.7	30%
10.000 a 30.000	0.6	40%
30.000 en adelante	0.5	50%

En lo que corresponde a los predios no edificados, se comunicó al departamento de Avalúos y Catastros, que el sistema realiza automáticamente esta imposición por cuanto es un sistema gráfico. Sin embargo, la asistente de ese departamento supo manifestar que ellos ya tienen determinado a que predios se les impone la multa por solar no edificado. Esa lista también se proporcionó del sistema AME. No obstante en el proceso de cobro, se pudo ver que algunos predios en la actualización catastral estaban edificados, mientras que, en el reporte del sistema AME enviado en el correo electrónico a la consultora, constaban como solares sin edificación. Eso hace ver que el relevamiento se ejecutó convenientemente, más el error, partió de la información que proporcionó el municipio a la consultora.

En acuerdo con el consejo municipal, se define que el impuesto al solar no edificado se imponga solamente a los predios que están dotados de servicios básicos lo que corresponde a las zonas homogéneas 1, 2, 3; y, dentro de ellas, los predios que tengan un área de hasta 300 m².

Con estos antecedentes, la nueva valoración se ha implementado en el sistema G2T y el resultado es el que se adjunta en el archivo digital.

RESUMEN DEL PAGO DE IMPUESTOS DE ACUERDO A LA NUEVA PROPUESTA DE VALOR.

PAGO DE IMPUESTO EN DOLARES	% DE CONTRIBUYENTES
De 0 a 25	54,4%
de 25 a 50	28,0%
de 50 a 75	9,4%
de 75 a 100	3,9%
de 100 a 150	2,6%
de 150 a 300	1,5%
de 300 adelante	0,3%

En lo que respecta a las inconsistencias manifestadas, tal como se lo explica en el informe del 6 de marzo, son completamente ajustables de primera mano, en el momento que el contribuyente se acerca a cancelar su impuesto. Hay que anotar que en la misma normativa se considera un nivel de confianza del 90% lo que nos permite tener hasta un 10% de inconsistencias. Sin embargo acogiendo la sugerencias de los señores concejales y el señor alcalde, se propone instalar una mesa de información por parte de la consultora durante dos semanas luego del reinicio del cobro de impuestos; para realizar los ajustes que sean procedentes por parte de la consultora. Cabe recalcar que los procesos nuevos como desmembraciones, cambios de dominio etc. que correspondan al mantenimiento del sistema, lo deben ejecutar el personal de la dirección de Avalúos y Catastros de la misma municipalidad.

Que, es indispensable establecer el plano del valor de la tierra, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuará el avalúo de los predios urbanos del Cantón

San Pedro de Huaca que regirá para el bienio 2018-2019; En uso de las facultades legales que le concede la Ley, expide:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA DE ACUERDO AL USO DEL SUELO, QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018-2019.

Art. 1. OBJETO.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 495, literales a), b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se aprueban y se establecen los planos de valor base del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición para propiedades urbanas, y las correspondientes tablas que contienen los criterios de ajuste del valor del suelo por metro cuadrado de superficie y los coeficientes de aumento o disminución para cada predio.

Art. 2. -IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en la sección segunda del Capítulo III, Art. 501 del COOTAD:

1. Impuesto a la propiedad urbana.
2. Impuesto a inmuebles no edificados.
3. Impuesto a inmuebles no edificado en zonas de promoción inmediata.

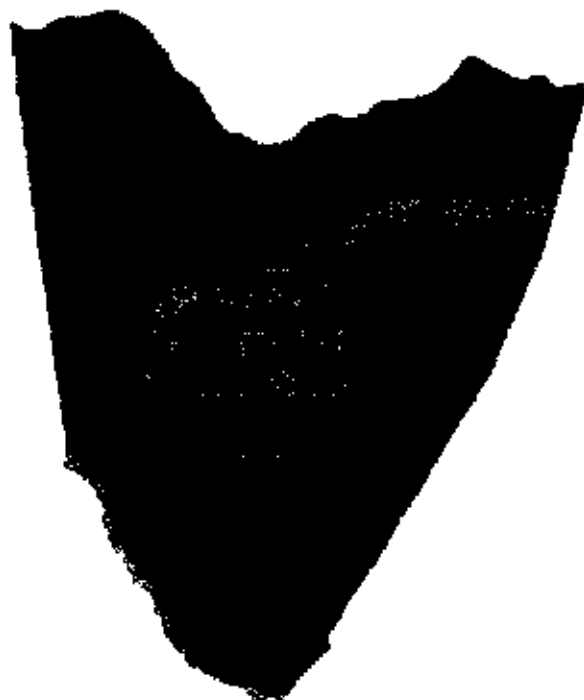
En tal virtud el siguiente plano de valor será el implementado para el cobro de la banda impositiva descrita en la correspondiente ordenanza:

PARA LA CIUDAD DE HUACA



NUM ZONA	DESCRIPCIÓN	VALOR USO M ²
1	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL, SECTOR CONSOLIDADO, BUA ALTA CENTRALIDAD URBANA, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, MANZANAS CONSOLIDADAS	68
2	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRÍCOLA, SECTOR EN CONSOLIDACIÓN, ALTA CENTRALIDAD URBANA, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, MANZANAS DEFINIDAS	24
3	SERVICIOS BÁSICOS INCOMPLETOS, SERVICIOS COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRÍCOLA, SECTOR CONSOLIDADO, CENTRALIDAD URBANA MEDIA, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, MANZANAS SEMIDEFINIDAS	24
4	SERVICIOS BÁSICOS INCOMPLETOS, SERVICIOS COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRÍCOLA, SECTOR EN CONSOLIDACIÓN, MEDIA CENTRALIDAD URBANA, CAPA DE RODADURA REVESTIDA	20
5	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRÍCOLA, BONA EN CONSOLIDACIÓN, CENTRALIDAD URBANA MEDIA, CAPA DE RODADURA SIN REVESTIMIENTO, MANZANAS SEMIDEFINIDAS	13
6	SERVICIOS BÁSICOS INCOMPLETOS, SERVICIOS COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL AGRÍCOLA, EN CONSOLIDACIÓN, MEDIA CENTRALIDAD URBANA, CAPA DE RODADURA SIN REVESTIMIENTO	7
7	SIN SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS, USO RESIDENCIAL AGRÍCOLA, BONA EN CONSOLIDACIÓN, MEDIA CENTRALIDAD URBANA, MANZANAS INDEFINIDAS, CAPA DE RODADURA SIN REVESTIMIENTO	2,5
8	FANALIA DE PROTECCIÓN DEL RÍO	1,5

PARA MARISCAL SUCRE



NUM ZONA	DESCRIPCION	VALOR PDM/HA
	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS Y COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, ALTA CENTRALIDAD URBANA, ZONA CONSOLIDADA, USO RESIDENCIAL.	33
	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CENTRALIDAD URBANA MEDIA, ZONA CONSOLIDADA, USO RESIDENCIAL.	23
3	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, ACCESIBILIDAD MEDIA, CON ACERAS Y BORDILLOS PARCIALMENTE COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, ZONA EN CONSOLIDACION, CENTRALIDAD URBANA MEDIA.	18
	SERVICIOS INCOMPLETOS, SIN COMPLEMENTARIOS, MALA ACCESIBILIDAD, SIN ACERAS NI BORDILLOS, SIN RECUBRIMIENTO DE CAPA DE RODADURA, CENTRALIDAD URBANA MEDIA, ZONA CONSOLIDADA, USO RESIDENCIAL.	14
	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, MALA ACCESIBILIDAD, SIN ACERAS NI BORDILLOS, SIN RECUBRIMIENTO DE CAPA DE RODADURA, BAJA CENTRALIDAD URBANA, ZONA CONSOLIDADA, USO RESIDENCIAL.	11
	SERVICIOS INCOMPLETOS, SIN COMPLEMENTARIOS, MALA ACCESIBILIDAD, SIN ACERAS NI BORDILLOS, SIN RECUBRIMIENTO DE CAPA DE RODADURA, CENTRALIDAD MEDIA, ZONA CONSOLIDACION, USO RESIDENCIAL AGRICOLA.	9
	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CENTRALIDAD MEDIA, ZONA EN CONSOLIDACION, USO RESIDENCIAL AGRICOLA.	7
	SIN BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, MALA ACCESIBILIDAD, SIN ACERAS NI BORDILLOS, SIN RECUBRIMIENTO DE CAPA DE RODADURA, BAJA CENTRALIDAD, ZONA EN CONSOLIDACION, USO RESIDENCIAL AGRICOLA.	1,5
	SIN BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, MALA ACCESIBILIDAD, SIN ACERAS NI BORDILLOS, SIN RECUBRIMIENTO DE CAPA DE RODADURA, BAJA CENTRALIDAD, ZONA EN CONSOLIDACION, FRONTERA DE PROTECCION.	1,5

Este plano de valor, debe ser implementado en el sistema para analizar de una manera más pormenorizada la valoración de los predios.

Art. 3. EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán 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 del suelo;
- 06.-) Descripción de las edificaciones

Art. 4. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Pedro de Huaca.

Art. 5. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, 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 lo señalan el Código Tributario que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en la jurisdicción del Cantón San Pedro de Huaca.

Art. 6. ELEMENTOS PARA VALORAR LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad, de conformidad con el inciso segundo del Art. 495 del COOTAD se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 7. CRITERIOS PARA DETERMINAR EL VALOR UNITARIO BASE.- Para determinar el valor base de la infraestructura básica, infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de los 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, morfología y equipamiento urbano en la funcionalidad del cantón, 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; al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste.

Art. 8. CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO.- Se considerarán los factores en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los coeficientes ingresados en la base del sistema. Que el sistema procesará y determinará el costo del metro cuadrado, para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$V_t = V_{m^2} \times A$ En donde:

Vt: Valor del terreno;

Vm2: Valor por metro cuadrado de terreno;

A: Área del lote; y,

Fc: Factor total de corrección.

Art. 9. CÁLCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.- Aplíquese el Artículo 495 del COOTAD (Avalúo de los predios-literales b) y c). se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación=Sumatoria de factores de participación por rubro, constante de correlación del valor, factor de depreciación, factor de estado de conservación, las tipologías y factores de ajuste; El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

$Vc = Ac \times Vu \times Fc$. En donde:

Vc= Valor de la construcción;

Ac= Área de la construcción;

Vu= Valor por metro cuadrado según tipología; y,

Fc= Factor total de corrección.

Art. 10. AVALÚO TOTAL DEL PREDIO.- El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo del suelo y el avalúo de las edificaciones que pudieran existir al interior del mismo.

Art. 11. CRITERIO DE DEPRECIACIÓN.- 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, 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 éste, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto; de la siguiente manera:

ÁREA DE TERRENO m ²	COEFICIENTE DE AFECTACION	DEPRECIACION
1000 a 5000	0.8	20%
5000 a 10.000	0.7	30%
10.000 a 30.000	0.6	40%
30.000 en adelante	0.5	50%

Art. 12. VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL.- De acuerdo al Artículo 506 del COOTAD (Tributación de predios en condominio), cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción al que tiene derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 13.- RESUMEN DEL PAGO DE IMPUESTOS.

PAGO DE IMPUESTO EN DOLARES	% DE CONTRIBUYENTES
De 0 a 25	54,4%
de 25 a 50	28,9%
de 50 a 75	9,4%
de 75 a 100	3,9%
de 100 a 150	2,6%
de 150 a 300	1,6%
de 300 adelante	0,3%

Art. 14. DETERMINACIÓN DE LA TARIFA.- De acuerdo al Art. 504 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización la tarifa será aprobada por el pleno del Concejo Municipal, conforme a la valoración que se hace de la tierra por medio de la correspondiente ordenanza.

Art. 15. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar el impuesto predial urbano, se multiplicará el avalúo de la propiedad por la tarifa determinada en el Art. 13 y 14 de esta ordenanza.

ART. 16. PROPIEDADES EXENTAS.- Se considera las exenciones contempladas en los artículos 509 y 510 del COOTAD.

Art. 17. IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS.- Se establece un recargo anual del dos mil (2‰) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación de acuerdo a lo establecido en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 18. IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en zonas urbanas de promoción inmediata descrita en el Art. 508 del COOTAD pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El uno por mil (1‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con el COOTAD.

Art. 19. 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, incluidos 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. 20. MEJORAS DE HERRAMIENTAS TECNOLÓGICAS.- De acuerdo al Art. 151 del COOTAD, con el objetivo de generar condiciones necesarias para que los Gobierno Autónomos Descentralizados ejerzan sus competencias con eficiencia, eficacia, participación, articulación intergubernamental y transparencia, se desarrollará de manera paralela y permanente un proceso de fortalecimiento institucional, a través de la tecnología. El desarrollo de un software por parte de la municipalidad, adquisición o transferencia de tecnología de otra institución pública o privada, con el propósito de integrar varios departamentos a través de un sistema para mejorar los servicios manejando una base de datos que sea multi-utilitaria y

que sea alimentada de acuerdo a las competencias de cada dirección y sin usurpar o arrogar funciones: la adquisición de este sistema quedará a criterio del Alcalde.

Art. 21. PROCEDIMIENTO.- En los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Tributario.

Art. 22. VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Pedro de Huaca y se aplicará para el avalúo del impuesto de los predios urbanos en el bienio 2018-2019.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Concejo Municipal articulará en el ordenamiento tarifario las tasas correspondientes al impuesto predial, las que irán acorde a la nueva estructura del plano de valor de la tierra y a la ordenanza correspondiente.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Huaca sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial, y en el dominio web de la institución.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, a los catorce días del mes de Mayo del 2018.



Nilo Reascos H.
Nilo Reascos H.
ALCALDE

Lucía Aguirre G.
Abg. Lucía Aguirre G
SECRETARIA DEL CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- La Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, certifico que la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA DE ACUERDO AL USO DEL SUELO, QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018-2019**, fue discutida y aprobada en Primer debate en Sesión Extraordinaria, el 10 de Mayo del 2018 y en Segundo debate en Sesión Ordinaria, el 14 de Mayo del 2018. **CERTIFICO.-**

Lucía Aguirre G.
Abg. Lucía Aguirre G
SECRETARIA DEL CONCEJO



SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.- Huaca, 14 de Mayo del 2018.- las 12H00.- De conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remito original y copias de la presente Ordenanza ante el Señor Alcalde para su sanción y promulgación. **CÚMPLASE.**


Abg. Lucía Aguirre G.
SECRETARÍA DEL CONCEJO.



ALCALDÍA DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.- A los 14 días del mes de Mayo, siendo las 15H00.- **VISTOS.-** De acuerdo a lo que dispone el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA DE ACUERDO AL USO DEL SUELO, QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018-2019;** y, se ordena su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y en la página Web de la Institución. **EJECÚTESE**


Sr. Nilo Reascos H.
ALCALDE



CERTIFICADO.- La Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, certifica que el Señor Nilo Orlando Reascos Heredia, Alcalde del Cantón, sancionó la presente Ordenanza que antecede el día de hoy 14 de Mayo del 2018, a las 15H20. **CERTIFICO.-**


Abg. Lucía Aguirre G.
SECRETARÍA DEL CONCEJO

