



GACETA OFICIAL



ÓRGANO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL

Administración del Señor. Manuel Pomaquiza Pomaquiza **ALCALDE**

Año I- Suscal, Cañar, Ecuador, Martes, 26 de noviembre de 2019--N° 005

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL PARTICIPATIVO
DEL CANTÓN SUSCAL**

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el "Ecuador es un Estado Constitucional de y Justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República establece que: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades". Esto significa que los

organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

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

Que, el Art. 270 ibídem establece que los gobiernos autónomos descentralizados generaran sus propios recursos y participaran de las rentas del estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 321 ibídem establece que es 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 equidad.

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las Juezas y Jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicaran directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la

constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”.

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; COOTAD establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que

determine la Ley: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su planificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

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

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

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión de suelos y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollaran además proyectos de financiamiento para viviendas de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económico y las mujeres Jefas de hogar.

Que, las Municipalidades, según lo dispuesto en el Artículo 494 del

COOTAD, reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetara a las siguientes normas: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constaran en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, el Art. 495 ibídem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios.

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

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

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

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

Que, el Art. 481. 1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano se rectificara la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Que, en el Artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana a zona industrial al efecto además de la información

constante en el respectivo catastro rural.

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

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

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

El catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos

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

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; Manifiesta que , para contribuir en la actualización del catastro nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizaran un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Que, mediante contrato de Financiamiento y Servicios Bancarios suscrito el 23 de septiembre de 2015, entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Suscal y el Banco de Desarrollo del Ecuador, financio la ejecución del proyecto "Servicio de consultoría para

el Fortalecimiento y Modernización del sistema de información territorial y Actualización de catastro urbano del cantón Suscal"; con lo cual el GADIPCS, ejecuto el proyecto de actualización del catastro del área urbana y áreas de expansión del Cantón Suscal.

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

EXPIDE:

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 2020 – 2021

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO.- El objeto de la presente ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural del cantón Suscal, para el bienio 2020-2021, de conformidad con la Ley, la legislación local y estudios de determinación catastral del cantón.

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

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- La ordenanza deberá ser aplicada en las circunscripciones territoriales conformadas en los predios con

propiedad ubicados en el suelo urbano y rural del cantón Suscal, 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.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

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

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condominios, de las adjudicaciones por, remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado.

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

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

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

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

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

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador, INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos son para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

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

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

La ficha predial o ficha catastral.- es un instrumento de registro de información descriptiva, técnica y legar que debe recopilarse en cada previo urbano y rural durante la investigación o visita de

campo. El diseño de la ficha para levantamiento predial urbano y rural, para el cantón Suscal como instrumento único de recolección de datos alfanuméricos y gráficos, está definida con el proyecto: "ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL DEL ÁREA URBANA Y ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN SUSCAL". (ANEXO I)

La información recogida en esta ficha se complementa con la identificación de los límites prediales trazados sobre los ortofotos (dentro del área urbana), y las mediciones convencionales y/o mediciones efectuadas por los propietarios mediante el posicionamiento geo referenciado o levantamiento planímetro ejecutado bajo la firma de responsabilidad de un técnico responsable, -arquitecto ingeniero, topógrafo y las fotografías de respaldo.

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTROS DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con la constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre municipalidades y la función ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

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

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad

se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

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

Art. 11.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL.

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

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

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 GADIPCS, 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.

CAPITULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considera las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en lo Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas;

mediante presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos. Salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón Suscal, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 de septiembre de 2004); se aplicará el 0,15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de catastros urbanos y rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año

inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera Director Financiero registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

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

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

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

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- 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 de pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

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

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios

- 05.-) Uso y calidad del suelo
06.-) Descripción de las edificaciones

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

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

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

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

El plano del valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizada en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el 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, resultados con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

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

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y
SERVICIOS AÑO 2019**

SEC TOR	COBER TURA	Infraestructura Básica				Infraest.Comp lem		Serv.Mun		TO TA L	NU MER O MAN Z
		Alc ant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calle s	Rec. Bas.		
SH 1	COBER TURA	80, 62	80,62	80,62	69 60	81,11	81,11	92, 44	92 44	82, 32	9
	DEFICI T	19, 38	19,38	19,38	30,4 0	18,89	18,89	7,56	7,56	17, 68	
SH 2	COBER TURA	100, 00	100,0 0	100,00	100, 00	100,0 0	90,00	100,0 0	100, 00	98, 75	9
	DEFICI T	0,0 0	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	1,2 5	

SH 3	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	32,40	100,00	100,00	91,00	91,00	89,30	4
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	67,60	0,00	0,00	9,00	9,00	10,70	
SH 4	COBERTURA	41,60	44,60	44,60	29,40	45,25	39,00	73,00	73,00	48,81	8
	DEFICIT	58,40	55,40	55,40	70,60	54,75	61,00	27,00	27,00	51,19	
SH 5	COBERTURA	61,60	61,60	61,60	26,40	44,67	43,56	84,00	84,00	58,43	9
	DEFICIT	38,40	38,40	38,40	73,60	55,33	56,44	16,00	16,00	41,57	
SH 6	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	80,00	100,00	100,00	100,00	97,50	3
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	2,50	
SH 7	COBERTURA	33,26	36,69	36,69	26,40	32,00	37,43	64,00	80,00	43,31	10
	DEFICIT	66,74	63,31	63,31	73,60	68,00	62,57	36,00	20,00	56,69	
SH 8	COBERTURA	75,20	75,20	75,20	24,80	70,00	70,00	100,00	100,00	80,10	2
	DEFICIT	24,80	24,80	24,80	24,80	30,00	30,00	0,00	0,00	19,90	
SH 9	COBERTURA	26,40	26,40	26,40	26,40	32,00	32,00	100,00	100,00	46,20	1
	DEFICIT	73,60	73,60	73,60	73,60	68,00	68,00	0,00	0,00	53,80	
SH 10	COBERTURA	50,40	50,40	50,40	50,40	70,00	70,00	64,00	64,00	58,70	1
	DEFICIT	49,60	49,60	49,60	49,60	30,00	30,00	36,00	36,00	41,30	
SH 11	COBERTURA	26,40	26,40	26,40	26,40	68,35	32,00	65,57	65,57	42,13	23
	DEFICIT	73,60	73,60	73,60	73,60	31,65	68,00	34,43	34,43	57,87	
SH 12	COBERTURA	26,40	26,40	26,40	26,40	70,00	32,00	64,00	64,00	41,95	1
	DEFICIT	73,60	73,60	73,60	73,60	30,00	68,00	36,00	36,00	58,05	
CIUDAD	COBERTURA	60,16	60,69	60,69	49,08	66,11	60,59	83,17	84,50	65,62	
	DEFICIT	39,84	39,31	39,31	50,92	33,89	39,41	16,83	15,50	34,38	

26.1.- ZONA HOMOGÉNEA.- Espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo,

norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales

permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

El valor base del terreno se realizará en áreas o zonas partiendo de la delimitación del suelo urbano. Se aplicará un modelo geográfico y la metodología de Análisis Multicriterio para jerarquizar y ponderar criterios y

variables en base a los mapas temáticos. VER ANEXO II.

26.1.1. PREDIO TIPO O MODAL.- Unidad de comparación y será el que más se repite en cuanto a su frente, fondo y tamaño, dentro de cada zona homogénea determinada.

ZONAS HOMOGENEAS DEL AREA URBANA DEL CANTON SUSCAL				
	Lote Tipo	Frente Tipo	Fondo tipo	Área Tipo
ZONA 1	SH 1	13.00 m	13.00 m	210.00 m ²
ZONA 2	SH 2	11.00 m	18.00 m	201.49 m ²
ZONA 3	SH 3	12.00 m	19.16 m	230.00 m ²
ZONA 4	SH 4	20.00 m	12.00 m	240.00 m ²
ZONA 5	SH 5	20.00 m	10.00 m	200.00 m ²
ZONA 6	SH 6	7.00 m	9.71 m	68.00 m ²
ZONA 7	SH 7	10.00 m	26.00 m	260.00 m ²
ZONA 8	SH 8	10.00 m	20.00 m	200.00 m ²
ZONA 9	SH 9	18.00 m	27.77 m	500.00 m ²
ZONA 10	SH 10	251.00 m	236.00 m	59175.00 m ²
ZONA 11	SH 11	20.00 m	17.50 m	350.00 m ²
ZONA 12	SH 12	40.00 m	13.55 m	542.00 m ²

Art. 26.2. ZONA GEOECONÓMICA.-

El suelo urbano, una vez habilitado, toma presencia diferencial a base de la potencialidad, de inversión de capital y el establecimiento de intereses socioeconómicos, equipamiento de riesgos que permitan los niveles de jerarquía, de las distintas zonas de valor que se encuentran en la ciudad, no se desarrolla valores en base a

sectores homogéneos, ya que existe distorsiones profundas al no establecer las diferencias entre manzanas continuas. Para lo cual se genera el plano de valor de suelo conforme a las zonas geoeconómicas propuestas. (VER ANEXO III)

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas,

sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo

sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

**VALOR M² DE TERRENO PARA CATASTRO AÑO 2019
AREA URBANA DE CANTON SUSCAL**

ZONAS GEOECONÓMICAS	VALOR (\$)/M2
ZG01	95.00
ZG02	90.00
ZG03	85.00
ZG04	80.00
ZG05	75.00
ZG06	72.50
ZG07	70.00
ZG08	60.00
ZG09	55.00
ZG10	50.00
ZG11	45.00
ZG12	40.00
ZG13	35.00
ZG14	30.00
ZG15	25.00

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y

escarpado. Geométricos: Localización, forma superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios: vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles, como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE	
1.1 -RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94	
1.2 -FORMA	1.0 a .94	
1.3 -SUPERFICIE	1.0 a .94	
1.4 -LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95	
2.- TOPOGRAFICOS		
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95	
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95	
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88	
AGUA POTABLE		
ALCANTARILLADO		
ENERGIA ELECTRICA		
3.2.-VIAS	COEFICIENTE	
ADOQUIN	1.0 a .88	
HORMIGON		
ASFALTO		
PIEDRA		
LASTRE		
TIERRA		
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93	
ACERAS		
BORDILLOS		
TELEFONO		
RECOLECCION DE BASURA		
ASEO DE CALLES		

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

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

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

Dónde:

VI	=	Valor individual del terreno
Vsh	=	Valor m2 de sector homogéneo o valor individual
Fa	=	Factor de afectación
S	=	Superficie del terreno

$$Fa = Fmz \times Ffon \times Ffor \times Fta \times Ftop \times Fsbas \times Fcomp \times Fvia \times Fusuel$$

Donde:

Fafec	=	Factor afectación
Ffon	=	Factor fondo
Ffor	=	Factor forma del terreno
Fniv	=	Factor nivel del terreno
Ftam	=	Factor tamaño
Ftipo	=	Factor tipo de terreno
Ftop	=	Factor Topografía
Fuso	=	Factor uso
Fmvia	=	Factor material de la vía
FservB	=	Factor accesibilidad a servicios básicos
FservC	=	Factor accesibilidad a servicios complementarios

(VER ANEXO IV)

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente sobre un predio o parcela, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados en las que constarán 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; solo como información, estos datos no adicionan valor, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación manual de tipología constructiva, (contenidas en el ANEXO V), lográndose así el valor por metro

cuadrado, unidad de nuevo o de reposición, se procede a realizar los siguientes:

$$AC = (A \times PU_Tipo \times F_{Uso} \times F_{Aca} \times F_{etap} \times F_{Edad} \times F_{Cons}) + \sum (MejConst \times F_{cons})$$

Donde;

AC = avalúo o Valor total de la edificación depreciado
 A = Área de la edificación a evaluar (Del SIG en m²)
 PU_Tipo = Precio unitario base de la edificación (tipología constructiva)
 Fuso = Factor por uso de la edificación
 FAca = Factor por acabados
 Fetap = Factor etapa de la construcción
 FEdad = Factor por edad de la construcción
 Fcons = Factor por estado de conservación de la edificación
 MejConst = Sumatoria individual de instalaciones especiales o mejores en el predio.

(Ver detalle de factores enunciados en ANEXO VI.)

26.3.- MÉTODO DE DEPRECIACIÓN (MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE).-

Calcula la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos la consideración del estado de conservación de las mismas;

permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

Este método se utilizará para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad, que se calcula con la siguiente fórmula:

$$F_{Edad} = \left(1 - \left(\left(\frac{E}{V_u} \right) + \left(\frac{E}{V_u} \right)^2 \right) / 2 \right)$$

Donde;

E = Edad de la construcción (año actual – año de construcción)
 Vu = Vida útil (VER ANEXO VII)

26.3.1 FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (Fcons).-

Implica el estado de la conservación de la edificación, tres tipos: Muy bueno, Bueno, Regular, Malo. (VER ANEXO VI)

unitarios con los rubros identificados en la localidad.

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

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

Para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizará mediante un programa de precios

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

2.- Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.

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

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

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalos de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura de edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de Muy bueno, Bueno, Regular y Malo.

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:

AFECCIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
MUY BUENO	1,00
BUENO	0,95
REGULAR	0,90

MALO	0,85
S/I	0,00

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

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

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

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

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

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el

impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

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

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- Es el recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados hasta que se realice la edificación, para su aplicación estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará el valor imponible definido por ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 0.00085-0,85°/oo (CERO PUNTO OCHENTA Y CINCO POR MIL), sobre el valor de la base imponible.

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

Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere

la presente sección de las siguientes propiedades:

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

b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condominios podrán estos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO**PORCENTAJE DE DESCUENTO**

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

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

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

CAPITULO V**IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la ley.

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRABA A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están grabados con el impuesto a la propiedad rural.

1.- El impuesto a la propiedad rural

2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS. – Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 38.- HECHO GENERADOR.- El catastro registrara los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales.

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

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este

propósito, el Concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

a) Sectores homogéneos

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor a menor cobertura que tengan infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

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

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

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

SECTORES HOMOGÉNEO DEL AREA RURAL DE SUSCAL		
NO.	SECTORES	AVALUO
1	SECTOR HOMOGENEEO 4. 1	\$ 6.936
2	SECTOR HOMOGENEEO 4. 2	\$ 4.668
3	SECTOR HOMOGENEEO 5. 1	\$ 6.252
4	SECTOR HOMOGENEEO 5. 2	\$ 4.789
5	SECTOR HOMOGENEEO 6. 2	\$ 4.248

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

El valor base por hectárea que consta en el valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será

afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte, accesibilidad al riego; permanente, parcial, ocasional; accesos y vías de comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad de suelo; de acuerdo a la clasificación agrologica, se definirán en su orden; desde la primera de mejores condiciones para producción agrícola, 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 0.55
0.0001 a 0.0500	
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	
0.2001 a 0.2500	
0.2501 a 0.5000	
0.5001 a 1.0000	
1.0001 a 5.0000	
5.0001 a 10.0000	
10.0001 a 20.0000	
20.0001 a 50.0000	
50.0001 a 100.0000	
100.0001 a 500.0000	
+ de 500.0001	

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

2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96
PLANA	
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIA	
PENDIENTE FUERTE	
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LÍNEA FÉRREA	
NO TIENE	

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70
DESLAVES	
HUNDIMIENTOS	
VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	
5.2.- EROSIÓN	0.985 A 0.96
LEVE	
MODERADA	
SEVERA	
5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96
EXCESIVO	
MODERADO	
MAL DRENADO	
BIEN DRENADO	
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942
5 INDICADORES	
4 INDICADORES	
3 INDICADORES	
2 INDICADORES	
1 INDICADOR	
0 INDICADORES	

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

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la

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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

b.-) Valor de edificaciones

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

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

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

- 1.- Precio unitario multiplicado por el volumen de obra, da como resultado el costo por rubro.
- 2.- Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.
- 3.- Se determina la incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, efectuándose mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros multiplicado por cien.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormi gón	Hierr o	Mader a fina	Mader a Comú n	bloqu e Ladrill o	Bahar eque	adobe/ Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21

ALCALDÍA DE SUSCAL ADMINISTRACIÓN 2013 - 2023

ALCALDÍA DE SUSCAL ADMINISTRACIÓN 2019 - 2023

Dirección: Gonzalo Martínez y Manuel Martínez

Teléfono 2 234001 - 2 234 316

Email: municipiosuscal@hotmail.com

GAD Municipal de Suscal

69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios:
 Valor M2 de la edificación = Sumatoria

de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDO S	ESTABL E	% A REPARA R	TOTAL DETERIO RO
0-2	1	0,84 a .30	0

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

Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras Leyes.

multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 0.095‰ (cero puntos cero noventa y cinco por mil) calculando sobre el valor de la propiedad.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarian los valores de los predios que posee un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicara al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: Los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del

impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de estas 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 hubiese emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

Art. 45.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de su publicación en el registro oficial.

Art. 46.- DERROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada en la sala de Sesiones del concejo Municipal del cantón Suscal a los 25 días del mes de noviembre del 2019.

Sr. Manuel Pomaquiza Pomaquiza
ALCALDE DEL CANTON SUSCAL

Ab. Junior López Ojeda
SECRETARIO GENERAL Y DE
CONCEJO DEL GADIPCS. (E)

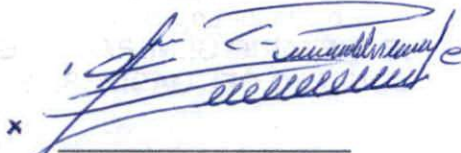
CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-

El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, GADIPCS, CERTIFICA que la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021" fue aprobada en sesión ordinaria en primera instancia de fecha 18 de noviembre del 2019 y 25 de noviembre del 2019, en segunda instancia respectivamente; fecha última fecha en la que se aprobó definitivamente su texto.

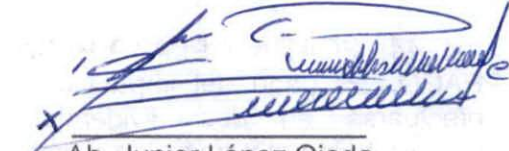
Suscal, 25 de noviembre del 2019

Ab. Junior López Ojeda
SECRETARIO GENERAL Y DE
CONCEJO DEL GADIPCS. (E)

Suscal a los veinte y seis días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve; a las 10H00 VISTOS: De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.



x
Ab. Junior López Ojeda
**SECRETARIO GENERAL Y DE
CONCEJO DEL GADIPCS. (E)**

**ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A
LOS PREDIOS URBANOS Y
RURALES PARA EL BIENIO 2020-
2021**” fue sancionada por parte del señor Alcalde del cantón Suscal a los veinte y seis días del mes de noviembre de dos mil diecinueve: a las 10H00.


x
Ab. Junior López Ojeda
**SECRETARIO GENERAL Y DE
CONCEJO DEL GADIPCS. (E)**

ALCALDÍA DEL GADIPCS.-VISTOS:

Suscal, a los veinte y seis días del mes de noviembre de dos mil diecinueve: a las 10H00 VISTOS: De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta ordenanza se ha emitido de acuerdo a la Constitución y Leyes de la Republica, SANCIONO La presente ordenanza, ejecútense y publíquese. – hágase saber.


Sr. Manuel Pomaquiza Pomaquiza
ALCALDE DEL CANTON SUSCAL



El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, GADIPCS, CERTIFICA que la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,**