

NRO. 21-2013

ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LOJA PARA EL BIENIO 2014 – 2015

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”; la misma confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

En este marco la Constitución de la República, reconoce al Estado ecuatoriano como descentralizado, guiado por los principios de equidad interterritorial, integración, solidaridad y unidad territorial.

También establece que los Gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Las municipalidades mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado; de acuerdo a lo que establece el COOTAD

El avalúo inmobiliario debe ser considerado como una ciencia interdisciplinaria en la medida que se requiere de mucha información sobre los precios de mercado, de técnicas y métodos valuatorios para poder llegar a determinar el valor de un inmueble.

Los componentes del avalúo de un bien inmueble constituyen el terreno y construcción, para cuya valuación es necesario realizar un análisis de los diferentes factores que determinan su valor. Para el caso de la valoración del suelo y de acuerdo a las disposiciones legales, se ha utilizado el método de mercado permitiendo que, mediante un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de características similares u homogéneas del mismo sector, se pueda establecer el valor unitario por m² de terreno a aplicarse a un predio; y, para el caso del avalúo de las construcciones, el empleo del método de reposición, que no es más que la simulación de la construcción que va a ser avaluada a costo actualizado y depreciado por su edad y estado de mantenimiento.

De acuerdo a estas consideraciones y con el objeto de establecer procedimientos que regulen la actualización de los valores del terreno y

construcción en el cantón Loja se elabora la presente ordenanza en concordancia a lo establecido en la Ley.

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE LOJA

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,** el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado...”;
- Que,** el referido código en su artículo 495, determina que 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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se

determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil”;

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”;

Que, los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; y, que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, los artículos 502 y 516 del mismo código, que se refieren a la normativa para la determinación del valor de los predios urbanos y rurales, respectivamente, disponen que el Concejo aprobará mediante Ordenanza el Plano del Valor de la Tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios como agua potable, alcantarillado y otros, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación y calidad del suelo, así como los factores para la valoración de las edificaciones;

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 y rurales del cantón Loja que regirá para el bienio 2014-2015;

En uso de las facultades legales que le concede la Ley,

EXPIDE:

La siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LOJA PARA EL BIENIO 2014 – 2015

Art. 1.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Loja.

Art. 2.- 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 Artículos 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. 3.- VALOR BASE DEL SUELO URBANO Y RURAL.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 495, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos de valor base del suelo para propiedades urbanas y propiedades rurales y se define el valor unitario base para cada una de las manzanas y localidades respectivamente, y las correspondientes tablas que contienen los criterios de ajuste del valor del suelo por metro cuadrado de superficie para cada predio.

Art. 4.- IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 5.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Artículos 494 al 513 del COOTAD:

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

Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-

Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; con este propósito, el concejo aprueba mediante la presente ordenanza, el plano del valor de la tierra, de la ciudad de Loja y el área urbana de las parroquias rurales del Cantón, los mismos que se encuentran elaborados por sectores homogéneos cuyos precios se detallan a continuación.

CIUDAD LOJA

precio por sector homogéneo

SECTOR	SUB SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	LIMITE INFERIOR
21	21	9.944	USD \$ 598	9.600
22	22	9.599	USD \$ 483	9.100
1	1-1	9.068	USD \$ 320	8.946
	1-2	8.946	USD \$ 306	8.824
	1-3	8.824	USD \$ 290	8.702
	1-4	8.702	USD \$ 275	8.579
2	2-1	8.578	USD \$ 268	8.456
	2-2	8.456	USD \$ 256	8.334
	2-3	8.334	USD \$ 245	8.212
	2-4	8.212	USD \$ 234	8.090
3	3-1	8.089	USD \$ 186	7.967
	3-2	7.967	USD \$ 178	7.844
	3-3	7.844	USD \$ 170	7.722
	3-4	7.722	USD \$ 162	7.600
4	4-1	7.599	USD \$ 142	7.477
	4-2	7.477	USD \$ 136	7.355
	4-3	7.355	USD \$ 130	7.233
	4-4	7.233	USD \$ 124	7.110
5	5-1	7.109	USD \$ 113	6.987
	5-2	6.987	USD \$ 108	6.865
	5-3	6.865	USD \$ 103	6.743
	5-4	6.743	USD \$ 98	6.621
6	6-1	6.620	USD \$ 93	6.498
	6-2	6.498	USD \$ 89	6.375
	6-3	6.375	USD \$ 85	6.253
	6-4	6.253	USD \$ 81	6.131
7	7-1	6.130	USD \$ 77	6.008
	7-2	6.008	USD \$ 73	5.886
	7-3	5.886	USD \$ 69	5.764
	7-4	5.764	USD \$ 66	5.641
8	8-1	5.640	USD \$ 63	5.518
	8-2	5.518	USD \$ 60	5.396
	8-3	5.396	USD \$ 57	5.274
	8-4	5.274	USD \$ 54	5.152
9	9-1	5.151	USD \$ 51	5.029
	9-2	5.029	USD \$ 48	4.906
	9-3	4.906	USD \$ 45	4.784
	9-4	4.784	USD \$ 43	4.662
10	10-1	4.661	USD \$ 41	4.539
	10-2	4.539	USD \$ 39	4.417
	10-3	4.417	USD \$ 37	4.295
	10-4	4.295	USD \$ 35	4.172
11	11-1	4.171	USD \$ 33	4.049
	11-2	4.049	USD \$ 31	3.927

	11-3	3.927	USD \$ 29	3.805
	11-4	3.805	USD \$ 27	3.683
12	12-1	3.682	USD \$ 25	3.560
	12-2	3.560	USD \$ 23	3.437
	12-3	3.437	USD \$ 22	3.315
	12-4	3.315	USD \$ 21	3.193
	13-1	3.192	USD \$ 20	3.070
13	13-2	3.070	USD \$ 19	2.948
	13-3	2.948	USD \$ 18	2.826
	13-4	2.826	USD \$ 17	2.703
	14-1	2.702	USD \$ 16	2.580
14	14-2	2.580	USD \$ 15	2.458
	14-3	2.458	USD \$ 14	2.336
	14-4	2.336	USD \$ 13	2.214
	15-1	2.213	USD \$ 12	2.090
15	15-2	2.090	USD \$ 11	1.968
	15-3	1.968	USD \$ 10	1.723
	15-4	1.723	USD \$ 9	1.723

CHANTACO

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE 1/2	PRECIO 2	LIMITE INFERIOR
1	8.109	14	6.509	11	4.910
2	4.909	7	3.308	6	1.708

CHUQUIRIBAMBA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE 1/2	PRECIO 2	LIMITE INFERIOR
1	9.844	20	8.489	16	7.133
2	7.132	11	5.777	9	4.421
3	4.420	6	3.064	5	1.708

EL CISNE

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE 1/2	PRECIO 2	LIMITE INFERIOR
1	9.375	37	7.361	20	5.347
2	5.346	8	3.331	3	1.316

GUALEL

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE 1/2	PRECIO 2	LIMITE INFERIOR
1	8.470	18	7.234	14	5.998
2	5.997	9	4.761	7	3.525
3	3.524	4	2.288	3	1.051

JIMBILLA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE 1/2	PRECIO 2	LIMITE INFERIOR
1	7.406	12	6.044	8	4.683
2	4.682	4	3.319	1	1.957

MALACATOS

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE 1/2	PRECIO 2	LIMITE INFERIOR
1	9.844	65	9.047	53	8.249
2	8.248	40	7.451	33	6.653
3	6.652	24	5.855	20	5.057
4	5.056	14	4.259	11	3.461
5	3.460	7	2.662	6	1.864

QUINARA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE 1/2	PRECIO 2	LIMITE INFERIOR
1	8.735	32	7.572	25	6.409
2	6.408	17	5.245	13	4.082
3	4.081	8	2.918	6	1.754

SAN LUCAS

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE 1/2	PRECIO 2	LIMITE INFERIOR
1	8.250	22	6.815	13	5.379
2	5.378	6	3.942	4	2.506

SAN PEDRO DE VILCABAMBA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE 1/2	PRECIO 2	LIMITE INFERIOR
1	8.469	45	6.778	32	5.088
2	5.087	17	3.395	12	1.704

SANTIAGO

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE 1/2	PRECIO 2	LIMITE INFERIOR
1	8.469	23	7.330	18	6.190
2	6.189	12	5.050	9	3.910
3	3.909	5	2.769	4	1.629

TAQUIL

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE 1/2	PRECIO 2	LIMITE INFERIOR
1	7.718	15	6.298	10	4.878
2	4.877	6	3.456	4	2.035

VILCABAMBA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE 1/2	PRECIO 2	LIMITE INFERIOR
1	9.844	85	9.053	70	8.262
2	8.261	52	7.470	43	6.679
3	6.678	32	5.887	26	5.095
4	5.094	18	4.303	15	3.512
5	3.511	10	2.688	8	1.864

YANGANA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE 1/2	PRECIO 3	LIMITE INFERIOR
1	7.737	25	6.795	18	5.853

2	5.852	12	4.911	8	3.969
---	-------	----	-------	---	-------

Art. 7.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DEL TERRENO, DE LOS PREDIOS URBANOS.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Loja y en las trece áreas urbano parroquiales, se tomará el valor unitario base asignado a la manzana o localidad, área en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en la base del sistema catastral.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

RELACIÓN FRENTE-FONDO

Fracción numérica		Coeficiente
1:3 - 3:1	0.330 0	1.0000
1:4 - 4:1	0.250 0	0.9925
1:5 - 5:1	0.200 0	0.9850
1:6 - 6:1	0.166 7	0.9775
1:7 - 7:1	0.142 9	0.9700
1:8 - 8:1	0.125 0	0.9625
1:9 - 9:1	0.111 1	0.9550
1:10 - 10:1	0.100 0	0.9475
1:11 - 11:1 o mayor	0.090 9	0.9400

SUPERFICIE DEL PREDIO

RANGO DE VARIACION	COEFICIENTE
1 a 50 m2	1.0000
51 a 250 m2	0.9900
251 a 500 m2	0.9800
501 a 1.000 m2	0.9700
1.001 a 2.500 m2	0.9600
2.501 a 5.000 m2	0.9500
5.000 m2 a más	0.9400

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN LA MANZANA

RANGO DE VARIACION	COEFICIENTE
ESQUINERO	1.0000
INTERMEDIO	0.9800
CABECERA	1.0000
INTERIOR	0.5000
EN CALLEJON	0.7800

TOPOGRAFÍA

TOPOGRAFIA	COEFICIENTE
A NIVEL	1.0000
BAJO NIVEL	0.9500
SOBRE NIVEL	0.9800
ESCARPADO	0.8500

INFRAESTRUCTURA

INFRAESTRUCTURA	COEFICIENTE	
	TIENE	NO TIENE
AGUA POTABLE	1.0000	0.9950
ALCANTARILLADO	1.0000	0.9950
ENERGIA ELECTRICA	1.0000	0.9950

VÍAS

VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0000
HORMIGON	1.0000
ASFALTO	0.9500
PIEDRA	0.9200
LASTRE	0.9000
TIERRA	0.8800

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

Art. 8.- CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO.- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula: $V_t = V_b \times A \times F_c$. En donde: **V_t**: Valor del terreno; **V_b**: Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra; **A**: Área del lote; y, **F_c**: Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

Art. 9.- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA.- La valoración de las edificaciones en el área urbana del cantón

será realizada a partir de los coeficientes establecidos por las características constructivas de acuerdo al siguiente detalle:

VARIABLES DE LA FICHA CATASTRAL					
COMPONENTES BASICOS					
ESTRUCTURA	ADOBE/MADERA/TAPIA	LADRILLO/BLOQUE	HORMIGON/HIERRO		
	76.60	90.36	104.18		
PAREDES	ADOBE/BAHAREQUE/TAPIA	MADERA O SIMILAR	LADRILLO/BLOQUE		
	18.09	21.98	30.24		
CUBIERTA	ZINC O SIMILAR	TEJA COMUN	TEJA ESPECIAL	ASBESTO O SIMILAR	LOSA DE HORMIGON
	27.07	46.00	52.87	34.23	50.44
ACABADOS	MALO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO	
	23.49	59.43	95.24	165.26	
EL PRECIO DE m2 MULTIPLICAR POR:					
EQUIPAMIENTOS	NO TIENE	SI TIENE			
	1.00	1.16			

Art. 10.- CÁLCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.- 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 **Fc**: Factor total de corrección (depreciación).

DEPRECIACIÓN

Para la depreciación se aplicará el método de ROSS y HEIDEKEN con intervalo de un año, considerando como valor residual el 20% del valor de reposición, 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.

AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
0	0	9.5	52.6
1	3.01	18.51	52.84
2	3.51	18.94	53.09
3	4.03	19.37	53.34
4	4.55	19.8	53.59
5	5.08	20.25	53.84
6	5.62	20.7	54.11
7	6.17	21.17	54.38
8	6.73	21.64	54.65
9	7.3	22.12	54.93
10	7.88	22.6	55.21
11	8.47	23.1	55.49
12	9.07	23.61	55.78
13	9.68	24.12	56.08

14	10.3	24.63	56.38
15	10.93	25.16	56.69
16	11.57	25.7	57
17	12.22	26.25	57.31
18	12.87	26.8	57.63
19	13.54	27.36	57.96
20	14.22	27.93	58.29
21	14.51	28.51	58.62
22	15.6	29.09	58.96
23	16.31	29.68	59.3
24	17.03	30.28	59.65
25	17.75	30.89	60
26	18.49	31.51	60.36
27	19.23	32.14	60.72
28	19.99	32.78	61.09
29	20.75	33.42	61.46
30	21.53	34.07	61.84
31	22.31	34.73	62.22
32	23.11	35.4	62.61
33	23.9	36.07	63
34	24.73	36.76	63.4
35	25.55	37.45	63.8
36	26.38	38.15	64.2
37	27.23	38.86	64.61
38	28.08	39.57	65.03
39	28.94	40.3	65.45
40	29.81	41.03	65.87
41	30.7	41.77	66.3
42	31.59	42.52	66.73
43	32.49	43.28	67.17
44	33.4	44.05	67.61
45	34.32	44.82	68.06
46	35.25	45.6	68.51
47	36.19	46.39	68.97
48	37.14	47.19	69.43
49	38.1	48	69.9
50	39.07	48.81	70.37
51	40.05	49.63	70.85
52	41.04	50.46	71.33
53	42.04	51.3	71.82
54	43.05	52.15	72.31
55	44.07	53.01	72.8
56	45.1	53.87	73.3
57	46.14	54.74	73.81
58	47.19	55.62	74.32
59	48.25	55.61	74.83
60	49.32	57.41	75.35
61	50.39	58.32	75.87
62	51.47	59.23	76.4
63	52.57	60.15	76.94
64	53.68	61.08	77.48
65	54.8	62.02	78.02

66	55.93	62.96	78.57
67	57.06	63.92	79.12
68	58.2	64.88	79.68
69	59.36	65.85	80.24
70	60.52	66.83	80.8
71	61.7	67.82	81.37
72	62.88	68.81	81.93
73	64.08	69.81	82.53
74	65.28	70.83	83.12
75	66.49	71.85	83.71
76	67.71	72.87	84.3
77	68.95	73.91	84.9
78	70.19	74.95	85.5
79	71.44	76.01	86.11
80	72.71	77.07	86.73
81	73.98	78.14	87.35
82	75.26	79.21	87.97
83	76.56	80.3	88.6
84	77.85	81.39	89.23
85	79.16	82.49	89.87
86	80.48	83.6	90.51
87	81.82	84.72	91.16
88	83.16	85.85	91.81
89	84.51	86.98	92.47
90	85.87	88.12	93.13
91	87.23	89.27	93.79
92	88.61	90.43	94.46
93	90	91.59	95.14
94	91.4	92.77	95.82
95	92.81	93.96	96.5
96	94.56	95.15	97.19
97	95.66	96.45	97.89
98	97.1	97.56	98.59
99	98.54	98.78	99.29

Art. 11.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD. Establecida 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 que servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios.

Art. 12.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de **0.55 POR MIL**, calculado sobre el valor de la propiedad urbana.

Art. 13.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 14.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 15.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 16.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 17.- ÉPOCA DE PAGO.-

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

FECHA DE PAGO	% DE DESCUENTO
---------------	----------------

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses

correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 18. RATIFICACIÓN.- En vista de que se está procediendo a la estructuración física del Catastro Rural mediante Convenio Modificadorio, de fecha 7 de agosto de 2013, suscrito con SIG Tierras, se ratifica la aprobación del plano del valor de la tierra rural con los respectivos coeficientes de corrección, y coeficientes de edificación vigentes para el bienio 2012-2013. Por tal motivo se prorroga lo establecido en dicha ordenanza para el bienio 2014-2015

Art. 19.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 20.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Loja, a los diecisiete días del mes de diciembre del dos mil trece.

Ing. Jorge Bailón Abad
ALCALDE DE LOJA

Dr. Fabricio Loján González
SECRETARIO GENERAL

RAZÓN: Fabricio Loján González, Secretario General del Concejo Municipal de Loja, **CERTIFICA:** que la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LOJA PARA EL BIENIO 2014 – 2015;** fue discutida y aprobada en las sesiones extraordinarias del Concejo Municipal celebradas el tres y diecisiete de diciembre del dos mil trece, en primer y segundo debates, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor Alcalde, Ing. Jorge Bailón Abad; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Loja, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil trece.

Dr. Fabricio Loján González
SECRETARIO GENERAL

ING. JORGE BAILÓN ABAD, ALCALDE DE LOJA.-

Al tenor del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, SANCIONO expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil trece.

Ing. Jorge Bailón Abad
ALCALDE DE LOJA

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Jorge Bailón Abad, Alcalde de Loja; ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LOJA PARA EL BIENIO 2014 – 2015**, a los veinte días del mes de diciembre del dos mil trece. LO CERTIFICO.-

Dr. Fabricio Loján González
SECRETARIO GENERAL

ANEXOS

**PLANOS DEL VALOR DE LA TIERRA
CANTON LOJA
CENTROS URBANOS DE LAS PARROQUIAS RURALES**

