

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

Nro. 007-2019

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

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



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana, cada bienio", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2020-2021.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LOJA

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD establece que los gobiernos autónomos



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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

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

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

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

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

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



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

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

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

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código."*

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

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

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

Que, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

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

Que, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

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

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

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



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

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, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

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

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

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

Que, la Ordenanza No. 52-2017 que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Loja para el bienio 2018-2019, fue publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 216 del 8 de enero del 2018.

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

EXPIDE:



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias urbanas y las cabeceras parroquiales urbanas, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Loja

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 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.

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

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

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

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

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

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

a) LA 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.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA, las parroquias urbanas que configuran por 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 los centros parroquiales urbanos va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y en las cabeceras parroquiales urbanas será 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,



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

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 de acuerdo al polígono específico de ubicación.

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

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

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



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo URBANO, 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. 10.- NOTIFICACIÓN.- Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

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

Art. 12.- 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



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

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 del Cantón.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 15.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 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 los catastros urbanos, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

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

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

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

Art. 19. - SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita.



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

Art. 21.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa vigente 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.

CAPÍTULO 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 pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley.

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

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Categoría de Riesgos
- 06.-) Descripción de las edificaciones

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



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

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, categoría de riegos y otros, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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:

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

VALOR DEL SUELO POR MANZANA CIUDAD LOJA

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO 1	PRECIO 2	PRECIO 3	PRECIO 4
A	665	630	611	592
B	591	563	534	481
C	480	457	435	393
	392	373	354	319
	318	303	288	260
	259	246	234	211
	210	200	190	173
	172	163	154	135
	134	128	122	100
J	99	93	88	75
K	74	71	67	55
L	54	51	48	38
	37	35	34	27
	26	24	23	17
	16	15	14	12
	11	10	9	9



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

CHANTACO

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO 1	PRECIO 2
A		
B		
C	10	

CHUQUIRIBAMBA

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO 1	PRECIO 2
A		
B		
C		

EL CISNE

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO 1	PRECIO 2
A	37	
B	12	9
C		3

GALEL

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO 1	PRECIO 2
A		25
B		
C		
D	12	
E		

JIMBILLA

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO 1	PRECIO 2
A		
B		
C		
D		



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

MALACATOS

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO 1	PRECIO 2
A		
B		
C	80	
D		
E		

QUINARA

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO 1	PRECIO 2
A		
B		
C		

SAN LUCAS

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO 1	PRECIO 2
A		
B	24	
C		

SANTIAGO

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO 1	PRECIO 2
A		
B		
C		16

SAN PEDRO DE VILCABAMBA

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO 1	PRECIO 2
A	45	
B		
C		



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

TAQUIL

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO 1	PRECIO 2
A		
B		
C		

VILCABAMBA

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO 1	PRECIO 2
A		
B		
C		
D		

YANGANA

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO 1	PRECIO 2
A	51	
B		
C		

A excepción del valor del suelo por sector homogéneo, y considerando el USO DE SUELO que mediante la ordenanza N°015 – 2014.- AMPLIACIÓN A LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE LOJA, establece sectores dentro de la ciudad en los cuales se pueda ubicar o emplazar servicios generales de tipo industrial, la producción de bienes industriales, para garantizar el acceso de servicios generales a la ciudad y garantizar el desarrollo local, considerando el uso de suelo actual, la sección o ancho de la vía en el contexto urbano, se establece el siguiente cuadro:



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

VALOR DEL SUELO EN CONCORDANCIA CON LA ORDENANZA N°015-2014 AMPLIACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO, PARA EL BIENIO 2020 -2021		
SECTOR INDUSTRIAL	DESCRIPCIÓN	VALOR SUELO HOMOGÉNEO
SSI1:SECTOR 1 DE SERVICIOS INDUSTRIALES	Ubicado en la parroquia urbana Carigán, sector Motupe Alto. Delimitado al norte por el límite urbano-quebrada Cumbe, al sur por la Av. de Integración barrial Ángel Felicísimo Rojas, al este por la calle Chuquiribamba y al oeste por la quebrada Carigán y calle C-29-24 - vía a San Jacinto. Con una superficie de 87.60 hectáreas.	\$ 38.00
SSI C2: Sector 2 con uso de suelo compatible de servicios industriales	Ubicado en la parroquia urbana El Valle, sector San Cayetano Bajo. Delimitado al norte por la calle Checoslovaquia, al sur y oeste por la Avda. Oriental de Paso y al este por la vía planificada como primer anillo vial oriental en el POUL. Con una superficie de 60.33 hectáreas	\$ 135.00
SPBI1: sector 1 de producción de bienes industriales	Por todo el recorrido de la Vía de Integración Barrial o Lateral de Paso, a 300 m de lado a lado, con la sola excepción de las urbanizaciones legalmente aprobadas y que se encuentren debidamente consolidadas, para lo cual se establecerá una zona de amortiguamiento integrada por áreas de vegetación arbóreas y arbustivas; y, por los predios ubicados hasta 300 metros a lado y lado de la Av. Pablo Palacio o vía nueva a Cuenca desde su intersección con la Av. de Integración Barrial Ángel Felicísimo Rojas al sur hasta el límite urbano al norte.	
TRAMO	DESDE LÍMITE URBANO A REDONDEL INTERSECCIÓN CON AV. ISIDRO AYORA	\$ 48.00
TRAMO	DESDE REDONDEL INTERSECCIÓN CON AV. ISIDRO AYORA HASTA AV. VILLONACO	\$ 66.00
SPBI 2: sector 1 de producción de bienes industriales	Sector de ampliación del Parque Industrial, ubicado en la parroquia El Valle. Delimitado al norte por el límite urbano o calle C-86-25, al sur por la quebrada Sañi, al este por la calle C-96-25 y al oeste por el río Zamora. Con una superficie de 36.48 hectáreas	\$ 35.00



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

CSI1: corredor 1 de servicios industriales	Ubicado en la parroquia urbana El Valle, sector San Cayetano. Conformada por los predios con frente a la Avda. Oriental de Paso, entre la Avda. Salvador Bustamante Celi al norte hasta el límite urbano. Con una longitud de 2.00 kilómetros	\$ 190.00
TRAMO	AV. ORIENTAL DE PASO ENTRE CALLES BALSAS Y BETHOVEN HASTA EL LÍMITE URBANO AL ESTE	
CSI2: corredor 2 de servicios industriales	Ubicado en la parroquia urbana El Valle, sector Chinguilanchi. Conformada por los predios con frente a la vía Chinguilanchi, entre la Av. Salvador Bustamante Celi al norte hasta la calle M. Vaca al sur. Con una longitud de 4.21 kilómetros.	\$ 88.00
TRAMO	VIA CHINGUILANCHI ENTRE AV. SALVADOR BUSTAMANTE CELI HASTA CALLE C-07-35	\$ 88.00
	VIA CHINGUILANCHI ENTRE LIMITE URBANO HASTA CALLE M. VACA	\$ 75.00
CSI3: corredor 3 de servicios industriales	Ubicado en la parroquia urbana El Valle. Conformada por los predios con frente a la Av. Salvador Bustamante Celi entre la calle C-42-35 al sur hasta la intersección con el río Zamora y a continuación por los predios con frente a la calle Eduardo Palacios entre el río Zamora y la Avda. 8 de Diciembre. Con una longitud de 1.11 kilómetros.	\$154.00
TRAMO	AV. SALVADOR BUSTAMANTE CELI ENTRE CALLE C-42-35 Y HASTA CALLE EDUARDO PALACIOS	
CSI4: corredor 4 de servicios industriales	Ubicado en la parroquia urbana Carigán. Conformada por los predios con frente a la calle Chuquiribamba entre su intersección con la quebrada Cumbe al norte y con la calle C-02-34 al sur. Con una longitud de 0.76 kilómetros	\$ 34.00
TRAMO	CALLE CHUQUIRIBAMBA ENTRE SU INTERSECCIÓN CON LA QUEBRADA CUMBE Y CALLE C-02-34	
CSI5: corredor de servicios industriales	Ubicado en la parroquia urbana Sucre. Conformada por los predios con frente a la Avda. de Integración Barrial Ángel Felicísimo Rojas, desde la intersección con la Avda. Villonaco al norte, hasta la quebrada Pan de Azúcar al sur. Con una longitud de 6.11 kilómetros.	



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

TRAMO	AV. INTEGRACIÓN BARRIAL ÁNGEL FELICÍSIMO ROJAS ENTRE SU INTERSECCIÓN AV. VILLONACO HASTA LA QUEBRADA PAN DE AZÚCAR	\$ 88.00
CCSG1: corredor 1 de comercio, servicios generales y, uso complementario servicios industriales.	Ubicado en la parroquia urbana San Sebastián, sector Capulí. Conformado por los predios con frente a la Avda. Ruta Éxodo de Yangana entre quebrada sin nombre al norte y quebrada Namanda o límite sur. Con una longitud de 1.30 kilómetros	\$ 55.00
CCSG2: corredor 2 de comercio, servicios generales y, uso complementario servicios industriales.	Ubicado en la parroquia urbana Punzara. Conformada por los predios con frente a la Avda. De los Paltas entre la intersección con la Avda. Manuel Carrión Pinzano al norte y calle Francia al sur Con una longitud de 1.75 kilómetros	\$ 200.00
CCSG3: corredor 3 de comercio, servicios generales y, uso complementario servicios industriales.	Ubicado en la parroquia urbana Sucre. Conformado por los predios con frente a la Avda. Manuel Carrión Pinzano entre quebrada Turunuma al norte, hasta su intersección con la calle María de Leiva al sur Con una longitud de 2.15 kilómetros	\$ 260.00
CCSG4: corredor 4 de comercio, servicios generales y, uso complementario servicios industriales.	Ubicado en las parroquias urbanas Sucre y Carigán. Conformado por los predios con frente a la Avda. 8 de Diciembre entre la Avda. de Integración Barrial Ángel Felicísimo Rojas al norte, y la intersección con la Avda. Isidro Ayora al sur. Con una longitud de 5.18 kilómetros	
TRAMO	AV. 8 DE DICIEMBRE ENTRE INTERSECCIÓN DE LA VIA LATERAL DE PASO HASTA LA CALLE JORGE RUIZ	\$ 100.00
TRAMO	AV. 8 DE DICIEMBRE ENTRE LA CALLE JORGE RUIZ HASTA EL REDONDEL DEL TERMINAL	\$ 260.00
CCSG5: corredor 5 de comercio, servicios generales y, uso complementario servicios industriales.	Conformado por los predios con frente a la Avda. Pablo Palacio entre el Redondel Pablo Palacio hasta la intersección con quebrada sin nombre afluente de la quebrada La Banda. Con una longitud de 3.25 kilómetros	
TRAMO	ENTRE REDONDEL PITAS A REDONDEL BUENAVENTURA	\$ 173.00
	ENTRE REDONDEL BUENAVENTURA Y CALLE C-83-33 AL NORTE Y CALLE C-78-30 AL SUR	\$ 88.00



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

TRAMO	AV PABLO PALACIO ENTRE CALLES C-83-33 Y C-78-30Y REDONDEL PASO LATERAL LOJA	\$ 23.00
CCSG6: corredor 6 de comercio, servicios generales y, uso complementario servicios industriales.	Conformado por los predios con frente a la Avda. Isidro Ayora entre el Redondel Isidro Ayora al oriente hasta la Avda. de Integración Barrial Ángel Felicísimo Rojas al occidente. Con una longitud de 3.85 kilómetros	
TRAMO	ENTRE REDONDEL TERMINAL HASTA COCHABAMBA AL NORTE Y CALLE C-05-29 AL SUR	\$ 260.00
TRAMO	ENTRE CALLE COCHABAMBA Y CALLE C-05-29 HASTA LA HABANA	\$ 200.00
TRAMO	ENTRE LA CALLE HABANA HASTA LA DIAMANTINA AL NORTE Y LA HABANA AL SUR	\$ 100.00
TRAMO	DESDE LA CALLE DIAMANTINA AL NORTE Y LA HABANA AL SUR HASTA EL REDONDEL DE INTERSECCION CON EL PASO LATERAL LOJA	\$ 67.00

Caso particular por del uso de suelo para los proyectos de interés social que tiene la Empresa Municipal de Vivienda, se determina el siguiente cuadro:

PROYECTO	USO DE SUELO	VALOR UNITARIO	FACTOR DE CORRECCIÓN	VALOR DE IMPUESTO
CIUDAD ALEGRIA	Intermedio	\$ 110.00	0.9124	\$ 105.00
	Esquinero	\$ 110.00	0.9310	
CIUDAD VICTORIA	intermedio	\$ 105.00	0.9124	\$ 100.00
	Esquinero	\$ 105.00	0.9310	
CIUDADELA LA CASCARILLA	intermedio	\$ 125.00	0.9124	\$ 120.00
	Esquinero	\$ 125.00	0.9310	
OBRAPIA	intermedio	\$ 20.00	0.9124	\$ 20.00
	Esquinero	\$ 20.00	0.9310	
JARDINES DE PUNZARA	intermedio	\$ 105.00	0.9124	\$ 100.00
	Esquinero	\$ 105.00	0.9310	
LOTE BONITO	intermedio	\$ 85.00	0.9124	\$ 80.00
	Esquinero	\$ 85.00	0.9310	

*Memorando Nro.489-EPMVL-DT-2019-M, Loja, 02 de octubre de 2019

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

Además, se considera el análisis de la vulnerabilidad de los distintos tipos de riesgo permanentes que tienen las ciudades, esta información si se localiza en zonas habitadas incide cuantitativamente y cualitativamente en base a la calificación técnica del riesgo establecida por el plan de ordenamiento urbano y las consultoría realizadas que determinan las incidencias de los fenómenos naturales en los valores individuales de los terreno urbanos en las siguientes escalas: 1) Las zonas urbanas de conflicto inmediato frente al desastre; comercialmente no tendrían valor de mercado; 2) Las zonas identificadas como vulnerables a fenómenos naturales y con pronósticos técnicos de ocurrencia a mediano plazo; los mismo que desconocen un gran porcentaje de la población, por lo que la comercialización del suelo urbano se la realiza dentro de los escenarios vigentes del mercado urbano, el valor del suelo urbano por estas condicionantes técnicas deberá ser afectado al valor real de mercado; y, 3) Las zonas identificadas como vulnerables a fenómenos naturales y que su pronóstico técnico de ocurrencia sea de largo plazo, o que técnicamente la municipalidad esté controlando este eventual acontecimiento con inversiones en obra civil, significa que esta situación no incide directamente en el valor del suelo, dependiendo que el alcance de las intervenciones en el desarrollo de las obras controlen total o parcialmente estos eventos.

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94

FRACCIÓN NUMÉRICA		COEFICIENTE
1:3	3:1	0.3300
1:4	4:1	0.2500
1:5	5:1	0.2000
1:6	6:1	0.1667



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

1:7 7:1	0.1429	0.9700
1:8 8:1	0.1250	0.9625
1:9 9:1	0.1111	0.9550
1:10 10:1	0.1000	0.9475
1:11 11:1	0.0909	0.9400

1.2.- SUPERFICIE

1.0 a 0.70

RANGO DE VARIACIÓN	COEFICIENTE
1 a 50 m2	1.0000
51 a 250 m2	1.0000
251 a 500 m2	0.9600
501 a 1000 m2	0.9000
1001 a 2500 m2	0.8000
2501 a 5000 m2	0.7500
5000 m2 a más	0.7000

1.3.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA

1.0 a 0.78

RANGO DE VARIACIÓN	COEFICIENTE
ESQUINERO	1.0000
INTERMEDIO	0.9800
CABECERA	1.0000
INTERIOR	0.5000
EN CALLEJÓN	0.7800

2.- TOPOGRÁFICOS

COEFICIENTE

2.1.-TOPOGRAFÍA

1.0 a 0.75

RANGO DE VARIACIÓN	COEFICIENTE
A NIVEL	1.0000
BAJO NIVEL	0.9500
SOBRE NIVEL	0.9800
ESCARPADO	0.7500



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

2.2.- CATEGORIAS DE RIESGOS

1.0 a 0.75

CATEGORÍA	COEFICIENTE
FACTIBLE Y SOLO CONSOLIDADO	1.0000
GEOTÉCNICO	0.9500
2 ESTUDIOS	0.8500
RESTRICCIÓN	0.8000
POLÍGONOS DE RIESGO	0.7500

2.3.- CATEGORÍA DE AMENAZAS (centros parroquiales) 1.0 a 0.75

CATEGORÍA	COEFICIENTE
SIN RIESGO	1.0000
BAJA	0.9500
MEDIA	0.8500
ALTA	0.8000
MUY ALTA	0.7500

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

COEFICIENTE

3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA

1.0 a 0.95

	TIENE	NO TIENE
AGUA POTABLE	1.000	0.950
ALCANTARILLADO	1.000	0.950
ENERGIA ELECTRICA	1.000	0.950

3.2.- VIAS

1.0 a 0.80

RANGO DE VARIACIÓN	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0000
HORMIGON	1.0000
ASFALTO	0.9500
PIEDRA	0.9200
LASTRE	0.9000
TIERRA	0.8500
SIN VIA	0.8000

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .95

	SI TIENE	NO TIENE
ACERA	1.000	0.950
BORDILLO	1.000	0.950
REC.BASURA	1.000	0.950

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

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

$$Vis = Vsh \times Fc \times A$$

Donde:

Vis = VALOR INDIVIDUAL DEL SUELO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO

Fc = FACTOR DE CORRECCIÓN

A = ÁREA DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Cálculo del avalúo de la construcción en el área urbana del cantón será realizado a partir de los coeficientes establecidos por las características constructivas de acuerdo al siguiente detalle:

VARIABLES DE LA FICHA CATASTRAL

COMPONENTES BASICOS

ESTRUCTURA			
	44.06	57.74	130.23
	25.78	24.76	38.87

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

	29.46	57.50	66.09	42.79	63.05
--	-------	-------	-------	-------	-------

ACABADOS

	23.49	70.78	119.05	206.58
--	-------	-------	--------	--------

EL PRECIO DE m2 MULTIPLICAR POR:

	1.00	1.19
--	------	------

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: Sumatoria de los coeficientes indicados en la tabla anterior de acuerdo a los componentes establecidos Fc: Factor total de corrección (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.

Para el bienio 2020-2021 en la valoración de la construcción se mantiene lo establecido para el bienio 2018-2019.

TABLA DE DEPRECIACION POR ESTADO DE CONSTRUCCION							
1	3.01	18.51	52.84	51	40.05	49.63	70.85
2	3.51	18.94	53.09	52	41.04	50.46	71.33
3	4.03	19.37	53.34	53	42.04	51.30	71.82
4	4.55	19.80	53.59	54	43.05	52.15	72.31
5	5.08	20.25	53.84	55	44.07	53.01	72.80
6	5.62	20.70	54.11	56	45.10	53.87	73.30
7	6.17	21.17	54.38	57	46.14	54.74	73.81
8	6.73	21.64	54.65	58	47.19	55.62	74.32
9	7.30	22.12	54.93	59	48.25	55.61	74.83
10	7.88	22.60	55.21	60	49.32	57.41	75.35
11	8.47	23.10	55.49	61	50.39	58.32	75.87
12	9.07	23.61	55.78	62	51.47	59.23	76.40
13	9.68	24.12	56.08	63	52.57	60.15	76.94
14	10.30	24.63	56.38	64	53.68	61.08	77.48
15	10.93	25.16	56.69	65	54.80	62.02	78.02
16	11.57	25.70	57.00	66	55.93	62.96	78.57
17	12.22	26.25	57.31	67	57.06	63.92	79.12



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

18	12.87	26.80	57.63	68	58.20	64.88	79.68
19	13.54	27.36	57.96	69	59.36	68.85	80.24
20	14.22	27.93	58.29	70	60.52	66.83	80.80
21	14.51	28.51	58.62	71	61.70	67.82	81.37
22	15.60	29.09	58.96	72	62.88	68.81	81.93
23	16.31	29.68	59.30	73	64.08	69.81	82.53
24	17.03	30.28	59.65	74	65.28	70.83	83.12
25	17.75	30.89	60.00	75	66.49	71.85	83.71
26	18.49	31.51	60.36	76	67.71	72.87	84.30
27	19.23	32.14	60.72	77	68.95	73.91	84.90
28	19.99	32.78	61.09	78	70.19	74.95	85.50
29	20.75	33.42	61.46	79	71.44	76.01	86.11
30	21.53	34.07	61.84	80	72.71	77.07	86.73
31	22.31	34.73	62.22	81	73.98	78.14	87.35
32	23.11	35.40	62.61	82	72.56	79.21	87.97
33	23.90	36.07	63.00	83	76.56	80.30	88.60
34	24.73	36.76	63.40	84	77.85	81.39	89.23
35	25.55	37.45	63.80	85	79.16	82.49	89.87
36	26.38	38.15	64.20	86	80.48	83.60	90.51
37	27.23	38.86	64.61	87	81.82	84.72	91.16
38	28.08	39.57	65.03	88	83.16	85.85	91.81
39	28.94	40.30	65.45	89	84.51	86.98	92.47
40	29.81	41.03	65.87	90	85.87	88.12	93.13
41	30.70	41.77	66.30	91	87.23	89.27	93.79
42	31.59	42.52	66.73	92	88.61	90.43	94.46
43	23.49	43.28	67.17	93	90.00	94.59	95.14
44	33.40	44.05	67.61	94	91.40	92.77	95.82
45	34.32	44.82	68.06	95	92.81	93.96	96.50
46	35.25	45.60	68.51	96	94.56	95.15	97.19
47	36.19	46.39	68.97	97	95.66	96.45	97.89
48	37.14	47.19	69.43	98	97.10	97.56	98.59
49	38.10	48.00	69.90	99	98.54	98.78	99.29
50	39.07	48.81	70.37				

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad que es la suma del valor del suelo y de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo; aplicando 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

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

Para los contribuyentes comprendidos en la letra **b**), el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

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

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 0.73 o/oo (CERO PUNTO SETENTA Y TRES POR MIL).

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

Art. 32.- 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.



Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

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 condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD 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.

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020-2021

Art. 35.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

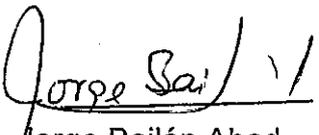
Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre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

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

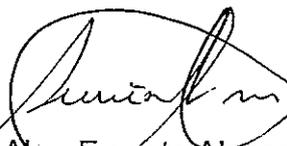
Art. 36.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2020-2021.

Art. 37.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada y suscrita en el salón de sesiones del Concejo Municipal, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.


Ing. Jorge Bailón Abad
ALCALDE DEL CANTÓN LOJA




Abg. Ernesto Alvear Sarmiento
SECRETARIO GENERAL



RAZÓN.- Abg. Ernesto Alvear Sarmiento, Secretario General del Concejo Municipal de Loja, **CERTIFICA:** que la **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 - 2021**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las sesiones ordinarias del cuatro de diciembre y del veinticuatro de diciembre y la continuación del veintiséis de diciembre del dos mil diecinueve, 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

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 -2021

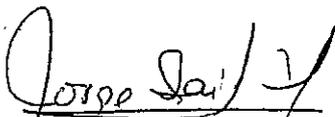
correspondiente de conformidad a lo establecido en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Loja, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.


Abg. Ernesto Alvear Sarmiento
SECRETARIO GENERAL



ING. JORGE BAILÓN ABAD, ALCALDE DEL CANTÓN LOJA.-

Al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el antes referido Código Orgánico, **SANCIONO**, expresamente la **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020-2021**; y, dispongo su promulgación para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.


Ing. Jorge Bailón Abad
ALCALDE DEL CANTÓN LOJA



Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Jorge Bailón Abad, Alcalde del cantón Loja, ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de la **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020-2021**.- Loja, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.- **LO CERTIFICO.**


Abg. Ernesto Alvear Sarmiento
SECRETARIO GENERAL

