

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 1, señala que: *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.”

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 literal i) y literal m) establecen que: literal i) *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]*

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.”

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: *“los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”;*

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD);

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

Que, el Artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.

La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

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

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación tributaria;

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"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 COOTAD en el Art. 139 establece: *"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. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa."*

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial."

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, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”*

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: *[...] c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.*

Que, el COOTAD en su artículo 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;*

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

Que, el inciso final del Artículo 495 del COOTAD señala: *“Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.”*

Que, el COOTAD en el Art. 496, 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. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. (...).”;*

Que, el COOTAD en el Art. 497, menciona: *“Actualización de los impuestos. - Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”*;

Que, el COOTAD establece en el artículo 502 la normativa para la determinación del valor de los predios, en la que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el mencionado Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones;

Que, el COOTAD establece en el artículo 504 la banda impositiva al valor de la propiedad urbana que se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Que, el COOTAD establece en el artículo 517 la banda impositiva al valor de la propiedad rural que se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

Que, el COOTAD establece en el artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *“Valoración de los predios rurales.- 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 respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”*

Que, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. 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, el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A Norma Técnica Nacional de Catastros, expedida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, tiene como objeto expedir las regulaciones técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de

normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

Que, la Ordenanza No. 116-CC-GADMSC-2021 que Regula la Formación del Catastro, su Valoración, y la Determinación de los Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, para el Bienio 2022-2023, fue sancionada el 16 de diciembre del 2021.

En, ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ, PARA EL BIENIO 2024-2025.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación del catastro, valoración de la propiedad y la determinación de la tarifa impositiva e impuesto predial urbano y rural en todos los predios del cantón Santa Cruz, para el bienio 2024-2025.

Artículo 2.-ÁMBITO DE APLICACIÓN. - La presente ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o posesionarios de bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Santa Cruz.

Artículo. 3.- PRINCIPIOS - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el bienio 2024-2025, observarán los principios tributarios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Artículo 4.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en esta ordenanza, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz.

Artículo 5. – SUJETO PASIVO. – 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 24, 25, 26, 27 y 28 del Código Tributario y que sean propietarios o poseionarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Santa Cruz.

Artículo 6.- HECHO GENERADOR. – El hecho generador del impuesto predial urbano y rural constituye los predios ubicados en el cantón Santa Cruz y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

Artículo 7.- DEFINICIONES. – Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Avalúo. - Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral. - Valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado. - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Edificación. - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral. - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica. - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía. - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral. - Identificación alfanumérica única y exclusiva que se asigna a cada predio respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se

conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Factores de Corrección. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones, entre otras características.

Inventario Catastral. - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio. - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Rural. - Se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Predio Urbano. - Se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área urbana, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras. - SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH). - Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en la Norma Técnica Nacional de Catastros, expedida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A.

CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 8.- DOMINIO O PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social; la propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad; 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.

Es así que, la información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registrador de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Conforme al Art. 21 de la Norma Técnica Nacional de Catastros literal a) y b) respectivamente, cuando se presenten diferencias de linderos entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la unidad de avalúos y catastro municipal registrará el área en disputa en el catastro mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.

Si se diere el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se registrará en el catastro a quien tenga el título con la inscripción más antigua, con la debida certificación del Registro de la Propiedad.

Artículo 9.- CATASTRO PREDIAL. - Es el inventario o censo de bienes inmuebles urbanos y rurales, pertenecientes al Estado y a los particulares, debidamente actualizados y clasificados. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

La administración del catastro predial se la realiza por medio de un sistema de información geográfico catastral urbano y rural, que garantice la vinculación alfanumérica y gráfica en una base de datos geográfica.

Artículo 10. - FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL. - El catastro predial comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Los datos gráficos y alfanuméricos del catastro predial, describen: superficie, ubicación, linderos, situación jurídica, económica y demás características del inmueble.

La formación del catastro predial se realizará en atención al catastro del título de dominio de los predios, proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal; sus actualizaciones gráficas pueden provenir de diferentes insumos como cartografía de levantamientos catastrales, coordenadas, ortofotografías.

Artículo 11.-FICHA CATASTRAL. - Contiene elementos cuantitativos y cualitativos de los predios urbanos y rurales, cuyos componentes responden al siguiente detalle:

- 1. Identificación del predio
- 2. Tenencia del predio
- 3. Ubicación de la propiedad, medidas y linderos
- 4. Descripción física del terreno
- 5. Infraestructura y servicios

6. Uso de suelo del predio
7. Descripción de las edificaciones

Artículo 12. – AVALÚO DE LOS PREDIOS. - Se lo realizará conforme lo establece el artículo 495 del COOTAD que señala 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.

Valor de la Propiedad = Valor del Suelo + Valor de las Edificaciones

Artículo 13.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Dirección de Urbanismo y Catastros por intermedio de la Unidad de Avalúos y Catastros, será la responsable de conferir certificaciones sobre el valor de la propiedad urbana o propiedad rural.

Artículo 14.- ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO Y DE LOS CATASTROS. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, la que estará a cargo de la Dirección de Urbanismo y Catastros; y, para este efecto, deberá comunicar a la Dirección Financiera la actualización de los catastros, para que a su vez se notifique por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo al Director Financiero, de conformidad al artículo 522 del COOTAD.

CAPÍTULO III RESPONSABILIDADES

Artículo 15.- DE LOS PROPIETARIOS. - Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la Unidad de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Cruz, para que conste el cambio efectuado en catastro municipal.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Artículo 16.- OTRAS ENTIDADES QUE PROVEEN INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD.- Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles, enviarán directamente a la Unidad Avalúos y Catastros de esta municipalidad, 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 condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos, contando como identificador único a la clave catastral de los predios.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles.

CAPÍTULO IV DEL PROCESO TRIBUTARIO Y RECLAMOS

Artículo 17.- DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS PEDIALES. - Para determinar los impuestos prediales urbanos y rurales, se aplicará un porcentaje considerado como base, que esté en el rango de la Banda Impositiva previsto en los artículos 504 y 517 del COOTAD, para predios urbanos y predios rurales, respectivamente.

Artículo 18.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales el Director Financiero a través de través de la Unidad de Rentas

procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Unidad de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente
11. Valor del descuento
12. Valor del recargo, para predios urbanos
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero, Unidad de Rentas, Tesorero y Recaudador, así como el sello correspondiente.

Artículo 19. - CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, la Unidad de Rentas comunicará al Tesorero para su custodia y recaudación pertinente, y se pondrá en conocimiento al Director Financiero.

Artículo 20. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 509, 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, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero, quien resolverá su aplicación.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Artículo 21.- EXENCIONES DEL IMPUESTO DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES. – El GADM Santa Cruz reconocerá y garantizará sus derechos a las

personas naturales y jurídicas amparadas en la Constitución de la República, y la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores.

Artículo 22.- EXENCIONES DEL IMPUESTO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD. - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención de cincuenta porcientos (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente.

Además, este beneficio tributario se aplicará únicamente a las personas cuya discapacidad supere o sea igual al treinta por ciento (30%) de acuerdo a lo determinado en la tabla contante en el Art. 21 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

GRADO DE DISCAPACIDAD	DE	% PARA LA APLICACIÓN DE BENEFICIO	DE
Del 30% al 49%		60%	
Del 50% al 74%		70%	
Del 75% al 84%		80%	
Del 85% al 100%		100%	

Para la aplicación de estos beneficios los solicitantes deberán presentar la siguiente información:

- a) Cédula de ciudadanía;
- b) Copia del Carnet del Ministerio de Salud Pública con el porcentaje de discapacidad;
- c) Copia de Certificado del familiar sustituto (en la que aplique).

Artículo 23.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA. – El Tesorero será el responsable de la gestión de cobro de los títulos de créditos de los impuestos prediales urbanos y rurales una vez que haya sido emitidas por la Unidad de Rentas, en aplicación a los Arts. 512 y 523 del COOTAD.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada a la Unidad de Contabilidad.

Artículo 24.- REPORTES DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará el respectivo parte diario de caja, en el cual presente los valores totales recaudados cada día por cada concepto de tributo, intereses, multas y recargos, debiendo ser depositados obligatoriamente cada día, en la cuenta de la Entidad, conforme lo señala el Art. 348 del COOTAD.

Artículo 25.- INTERÉS DE MORA. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés estipulado en el Art 21 del Código Tributario.

Artículo 26. COACTIVA. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora, intereses y recargo, de acuerdo al Código Tributario y a la respectiva Ordenanza Municipal.

Artículo 27.- RECLAMO. - Dentro del plazo señalado en el Código Tributario, el contribuyente, responsables o terceros que se creyeren afectados en todo o en parte por un acto determinativo de obligación tributaria, en exceso o indebido, podrán presentar su reclamo ante el Director Financiero para que este a su vez, sea atendido dentro de los términos de ley.

Si no se resuelve su reclamo dentro del plazo señalado en la ley, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

Artículo 28. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de 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 Código Tributario.

Artículo 29.- SUSTANCIACIÓN. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Orgánico Administrativo y Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Artículo 30- RESOLUCIÓN. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a ciento veinte días, contados desde la fecha de presentación del reclamo.

CAPÍTULO V

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

SECCIÓN I

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 31.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón Santa Cruz determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 32.- VALOR IMPONIBLE. - Para establecer el valor imponible se sumarán los valores de los predios urbanos que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Será de competencia de la Unidad Avalúos y Catastros, determinar el valor imponible; y del Director Financiero a través de los departamentos o unidades de Rentas y Tesorería la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

Artículo 33.- ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS. - Para la actualización de la valoración urbana, se realizó un análisis multicriterio entre vías y equipamientos utilizando Sistemas de Información Geográfica a fin de relacionarlas espacialmente con las zonas homogéneas, identificando la presencia o no de estas en cada una de las zonas valorativas, y mediante una jerarquización de criterios con metodología de Saaty, se tomó cuenta la importancia de cada variable con relación a las demás. A partir de estas variables ponderadas se estableció una relación con el valor de 7% (Índice de Precios al Consumidor IPC calculado por el INEC para la ciudad de Manta, siendo esta la ciudad continental más próxima a Santa Cruz).

Posteriormente, con la asignación de los pesos a cada variable, se procede a realizar una sumatoria de estas en función de la presencia de cada variable en cada zona valorativa, mediante los cuales se calculó el incremento de valor por zona y por ende la nueva valoración urbana.

Del plano de valores de sectores homogéneos (Anexo 1, 2, 3 y 4); se toma el valor que de acuerdo a su ubicación geográfica le corresponde al predio. Con este valor y los coeficientes que se derivan de los servicios que posee y de sus características

particulares, se determina el valor por metro cuadrado de terreno modificado que, al multiplicarse por su superficie se establece el costo del terreno o del suelo.

Artículo 34.- CÁLCULO DEL VALOR DE TERRENO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN. - El valor individual del terreno se calcula mediante la siguiente expresión matemática:

$$VTU = A \times PUB \times FFG$$

Donde:

VTU: Valor del Terreno Urbano (\$)

A: Área del Terreno (m²)

PUB: Precio Unitario Base del Terreno (\$ /m²)

FFG: Factor de Afectación General

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno en función a las particularidades físicas, implantación en el área urbana, y a los múltiples factores endógenos que afectan a la condición del terreno, que permiten establecer condiciones para realizar su valoración individual.

Factor Frente (FFr)

FRENTE (metros)	FACTOR
0 a 5	0.50
5 a 10	0.98
10 a 20	1.00
20 a 30	1.02
30 a 40	1.05
Mayor a 40	1.10

Factor Fondo (FFo)

FONDO (metros)	FACTOR
0 a 10	0.96
10 a 20	0.98
20 a 40	1
40 a 60	1.05
Mayor a 60	1.10

Factor Tamaño (FTa)

TAMAÑO (m2)	FACTOR
1 a 1200	1.00
1200 a 2500	0.90
2500 a 5000	0.80
Mayor a 5000	0.70

Factor Topografía (FTo)

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano	1.00
Inclinado Ascendente	0.95
Inclinado Descendente	0.90

Factor Nivel del Terreno (FNi)

NIVEL DEL TERRENO	FACTOR
A Nivel	1.00
Sobre Nivel	0.95
Bajo Nivel	0.90

Factor Ubicación (FUb)

UBICACIÓN	FACTOR
Interior	0.70
Triángulo	0.90
En callejón	0.95
Intermedio	1.00
Bifrontal	1.05
En L	1.05
En T	1.05
En Cabecera	1.10
En Cruz	1.10
Esquinero	1.12
Manzanero	1.20

Factor Tipo de Terreno (FTt)

TIPO DE TERRENO	FACTOR
--------------------	--------

Seco	1.00
Inundable	0.95
Húmedo	0.90
Cenagoso	0.80

Factor Forma (FFm)

FORMA	FACTOR
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy Irregular	0.90

Factor Material de la Vía (FMv)

TIPO DE MATERIAL	FACTOR
Tierra	0.88
Lastre	0.92
Piedra	0.95
Adoquín	1.00
Asfalto	1.00

Factor Aceras (FAc)

ACERAS	FACTOR
Si	1
No	0.95

Factor Bordillos (FBd)

BORDILLOS	FACTOR
Si	1
No	0.95

Factor Abastecimiento de Agua (FAa)

ABASTECIMIENTO DE AGUA	FACTOR
Servicio/Red Pública	1
No tiene	0.95
Otro	0.98

Factor Alumbrado Público (FAp)

ALUMBRADO PÚBLICO	FACTOR
Si	1
No	0.95

Factor Eliminación de Excretas (FEx)

ELIMINACIÓN DE EXCRETAS	FACTOR
Servicio/Red Público	1
Pozo Séptico	0.98
No tiene	0.90

Factor Recolección de Basura (FRb)

RECOLECCIÓN DE BASURA	FACTOR
Carro Recolector	1
No tiene	0.95

Factor Uso del Lote (FUs)

USO DEL LOTE	FACTOR
Servicios Públicos	1.00
Cultural	1.00
Espacio Público	1.00
Conservación	1.00
Residencial	1.00
Comercial y Residencial	1.00
Agrícola	1.09
Salud	1.15
Recreativo-Deportivo	1.15
Servicios Especiales	1.20
Educación Inicial-Primaria-Secundaria	1.20

Educación Superior	1.20
Servicios Privados	1.25
Turismo	1.25
Industrial	1.25
Hidrocarburos	1.25
Comercial	1.30
Religioso	1.30
Financiero	1.40
Otro	1.00

Mediante los factores descritos, se obtiene un *Factor de Afectación General*, mismo que afecta al valor del terreno, de la siguiente manera:

Factor de Afectación General (FFG)

$$= FFr \times FFo \times FTa \times FTo \times FNi \times FUb \times FTt \times FFm \times FMv \times FAc \times FBd \times FAa \times FAp \times FEx \times FRb \times FUs$$

Donde:

- FFG: Factor de Afectación General
- FFr: Factor Frente
- FFo: Factor Fondo
- FTa: Factor Tamaño
- FTo: Factor Topografía
- FNi: Factor Nivel del Terreno
- FUb: Factor Ubicación
- FTt: Factor Tipo de Terreno
- FFm: Factor Forma
- FMv: Factor Material de la Vía
- FAc: Factor Aceras
- FBd: Factor Bordillos
- FAa: Factor Abastecimiento de Agua
- FAp: Factor Alumbrado Público
- FEx: Factor Eliminación de Excretas
- FRb: Factor Recolección de Basura
- FUs: Factor Uso del Lote

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la

simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

Se cuenta con las edificaciones agrupadas en 7 sistemas constructivos o tipologías, en función de sus principales elementos de la construcción: estructura (mampostería portante y/o columnas), cubierta, paredes y vigas.

Cada tipología tiene un costo por metro cuadrado expresado en \$USD/m², valores que fueron sometidos a una revisión interna por parte de los profesionales en construcción de la Dirección de Urbanismo y Catastros, los cuales fueron revisados y actualizados de acuerdo al conocimiento adquirido mediante la elaboración de presupuestos.

TIPOLOGÍAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M2						
Tipologías (Estructura de soporte predominante)	de	A	B	C	Estimación de Vida Útil	Valor Residual
		1-2 plantas	3-5 plantas	5 - o más plantas		
T1	Hormigón	634	704	785	80	10%
T2	Hierro/metal	503	553	654	50	10%
T3	Soportante	151	251		30	10%
T4	Madera	121	161		50	10%
T5	Mixta/Hormigón	352	402	503	80	10%
T6	Mixta/Madera	232	302	377	50	10%
T7	Caña	61			50	10%

Los valores descritos por metro cuadrado de construcción se depreciarán por efecto de la edad y el estado de conservación de la edificación. El método que se aplicará para la depreciación será el de Ross Heidecke, que dependen de dos factores fundamentales que son: la edad y la vida útil del bien.

El valor de la depreciación se calculará con la siguiente fórmula:

$$VD = (1 - [(\frac{E}{Vu}) + ((\frac{E}{Vu})^2)]) \times 0,5$$

Donde:

- VD: Valor de la depreciación
- E: Edad de la edificación en años
- Vu: Vida útil del material de la estructura predominante

Determinado el valor a depreciar (VD) y la superficie de la edificación, se obtiene el valor o avalúo de la edificación de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VE = [A \times VRp \times VD \times FEs \times FUS \times FAC \times FEC] + VM$$

Donde:

VE: Valor o avalúo de la Edificación (\$)

A: Área de la edificación (m²)

VRp: Valor de Reposición que es el costo de la edificación como si estuviera nueva (costo de la Tipología en \$/m²)

VD: Valor de la Depreciación

FES: Factor estado de conservación

FUS: Factor Uso

FAC: Factor Acabados

FEC: Factor Etapa de Construcción

VM: Suma de valores por Mejoras

Factor Estado de Conservación (FEs)

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
Malo	0.60
Regular	0.85
Bueno	1.00
Muy bueno	1.05
Obsoleto	0.50

Factor Uso de la Edificación (FUS)

USO	FACTOR	USO	FACTOR	USO	FACTOR
Sin Uso	1,00	Hostería	1.2	Restaurante	1.2
Balcón-Terraza	1,00	Hotel	1.3	Retén Policial	1,00
Banco-Financiera	1.4	Iglesia - Capilla	1.3	Oficina	1.2
Sauna - Turco - Hidromasaje	1.2	Bar	1.2	Salón de Eventos	1.15
Bodega	1.2	Discoteca	1.2	Centro Cultural	1.1
Casa	1,00	Lavandería	1,00	Terminal Terrestre	1.1
Sala Comunal	1,00	Cementerio	1,00	Centro Cultural	1.15
Cuarto de Máquinas	1.1	Organismos Internacionales	1.2	Unidad de Policía Comunitaria	1,00
Departamento	1,00	Otro	1,00	Malecón	1,00
Garita - Guardianía	1,00	Parqueadero descubierto	1.05	Salas de Culto	1.3
Gimnasio	1.15	Patio - Jardín	1.05	Mercado	1.2

Escuela/Colegio	1,00	Recinto Militar	1,00	Mirador	1.1
Hospital	1.22	Reciento Policial	1,00	Motel	1.2
Hostal	1.2	Reclusorio	1.2	Museo	1.22

Factor Acabados (FAC)

ACABADOS	FACTOR
No tiene	0.60
Básico/Tradicional	0.80
Económico	1.00
Bueno	1.15
Lujo	1.20

Factor Etapa de la Construcción (FEC)

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR
Abandonado	0.80
En Acabados	0.90
En Estructura	0.50
Reconstruida	0.95
Sin Modificación	0.85
Terminada	1.00

Valores por Mejoras (VM)

MEJORAS	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Jardines	m ²	\$300.00
Ascensor	1	\$20000.00
Piscina Descubierta	m ²	\$500.00
Montacargas	1	\$6000.00
Sistema Alternativo de Energía Eléctrica (Generador)	1	\$1000.00
Central de Aire Acondicionado	1	\$6000.00
Sistema Contra Incendio	1	\$3000.00
Sistema de Gas Centralizado	1	\$2400.00

Sistema de Ventilación Mecánica	1	\$1000.00
------------------------------------	---	-----------

SECCIÓN II DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 35- BANDA IMPOSITIVA PARA DETERMINAR EL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - El porcentaje para determinar el impuesto predial urbano, será el 0.50 o/oo (CERO CINCUENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a los límites establecidos en el artículo 504 del COOTAD.

Artículo 36.- TRIBUTACIÓN DE VARIOS PREDIOS. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Artículo. 37.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. 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 dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Artículo. 38.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. – Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, para su aplicación estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

El listado de inmuebles no edificados podrá ser proporcionado por la Unidad de Avalúos y Catastros, por pedido de la Unidad de Rentas.

Artículo. 39.- IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- De conformidad a lo determinado en el Art. 508 del COOTAD los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicadas en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terreno, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y
- b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

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

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

Artículo 40.- TRIBUTOS ADICIONALES AL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio administrativo. - El valor de esta tasa anual es de \$ 2 USD por cada unidad predial;
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Artículo 41.- PAGO DEL IMPUESTO. - El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad a lo determinado en el Art. 512 del COOTAD y bajo 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%

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

CAPÍTULO VI DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

SECCIÓN I DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 42.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Cantón Santa Cruz, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE. - Para establecer el valor imponible se sumarán los valores de los predios rurales que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Será de competencia de la Unidad Avalúos y Catastros, determinar el valor imponible; y del Director Financiero a través de los departamentos o unidades de Rentas y Tesorería, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

Artículo 44.- DE LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Artículo 45.- DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural: Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para la actualización del valor del suelo se utiliza como alternativa conforme lo precisa la normativa nacional de catastro (Art. 44 numeral 5), tomar como referencia transacciones de mercado de inmuebles, realizados en años anteriores, y actualizarlos con el índice de precios al consumidor (IPC), desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, considerando el periodo máximo para la actualización de hasta 24 meses previos.

La fórmula a continuación, refiere a obtener el coeficiente del IPC a aplicarse, para la actualización de los avalúos del suelo:

$$C_{IPC} = 1 + \left(\frac{IPC_{actual} - IPC_{histórico}}{100} \right)$$

En donde:

C_{IPC} : Coeficiente del IPC

IPC_{actual} : IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se calcula el C_{IPC}

$IPC_{histórico}$: IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se realizó el estudio de mercado.

Para el cantón SANTA CRUZ, se ha definido utilizar el IPC referido a la ciudad de Manta

IPC_{2023} : 112,21

IPC_{2021} : 104,29

a.2. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras, pendientes y accesibilidad) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen las zonas agroeconómicas homogéneas de la tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo. Las zonas agroeconómicas homogéneas (ZAH), son utilizadas para determinar el mapa de valor de la tierra rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1 \times IPC) + (S_2 \times P_2 \times IPC) + \dots + (S_n \times P_n \times IPC))$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha).

IPC: índice de precio al consumidor

Anexo 5 Mapa de Valor del Suelo Rural

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

MATRIZ DE VALOR

AGREGACIÓN	2003ZH01		2003ZH02		2003ZH03		2003ZH04		2003ZH05		2003ZH06	
	Valor No Tecnificada	Valor Tecnificada	Valor No Tecnificada	Valor Tecnificada	Valor No Tecnificada	Valor Tecnificada	Valor No Tecnificada	Valor Tecnificada	Valor No Tecnificada	Valor Tecnificada	Valor No Tecnificada	Valor Tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	26662.5	0	21330	0	21330	0	43726.5	0	31995	0	85320	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	8532	0	8532	0	7465.5	0	10665	0	9065.25	0	13331.25	0
BANANO	13640.535	17597.25	13331.25	17064	14397.75	18130.5	15997.5	18663.75	17597.25	19730.25	17597.25	21010.05
CACAO	13640.535	17597.25	13331.25	17064	14397.75	18130.5	15997.5	18663.75	17597.25	19730.25	17597.25	21010.05
CAFÉ	13640.535	17597.25	13331.25	17064	14397.75	18130.5	15997.5	18663.75	17597.25	19730.25	17597.25	13171.275
CAÑA DE AZÚCAR	13640.535	17064	13331.25	17064	12798	17597.25	14931	18130.5	17597.25	19730.25	17597.25	21063.375
CICLO CORTO	13224.6	17064	12904.65	13437.9	11944.8	17597.25	14931	18130.5	17597.25	19730.25	17597.25	21063.375
FORESTAL DIVERSOS USOS	10665	13437.9	0	0	11731.5	13864.5	11731.5	14931	12798	15997.5	15997.5	16664.0625
FORESTAL NO COMERCIALES	8532	0	8532	0	7465.5	0	10665	0	9065.25	0	15997.5	0
FRUTALES PERMANENTES	13224.6	17597.25	13384.575	17064	12798	14931	15464.25	18130.5	17597.25	19730.25	17597.25	21063.375
FRUTALES SEMIPERMANENTES	13224.6	17597.25	13331.25	17064	10131.75	12798	15464.25	18130.5	17597.25	19730.25	17597.25	21063.375
HUERTA	13224.6	17597.25	13331.25	17064	14397.75	18130.5	15464.25	18130.5	9534.51	10003.77	20060.865	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	13640.535	17597.25	13384.575	17064	14397.75	18130.5	15464.25	18130.5	17597.25	19730.25	17597.25	21063.375
PASTOS	12798	17064	13331.25	17064	10878.3	14931	13864.5	17064	15464.25	17725.23	15997.5	17725.23
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	58657.5	0	63990	0	42660	0	90652.5	0	63990	0	170640	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	47992.5	0	50125.5	0	26662.5	0	53325	0	50125.5	0	213300	0
VEGETACIÓN NATURAL	8532	0	8532	0	7465.5	0	10665	0	9065.25	0	13331.25	0

a.3. Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.3
OCASIONAL	1.05
NO TIENE	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	Plana	1
2	5 - 10	Suave	0.95
3	10 - 20	Media	0.90
4	20 - 35	Fuerte	0.80
5	35 - 45	Muy Fuerte	0.75
6	45 - 70	Escarpada	0.75
7	> 70	Abrupta	0.70

Fórmula de aplicación de factor pendiente

$$FP = \frac{\sum (A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1 \dots n}$ = Área de Intersección

$fp_{1 \dots n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad

DESC_EDAD	COEF_EDAD
En Desarrollo	0.98
Plena Producción	1
Finde Producción	0.98

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	Muy Alta	1.08
2	Alta	1.07
3	Moderada	1.00
4	Regular	0.98
5	Baja	0.95
6	Muy Baja	0.90

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial

$$FA = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad

DESC_TITUL	COEF_TITUL
Con Título	1.00
Sin Título	0.98
S/I	1.00

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1.30	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1.00	
Demérito	0.57	

b) El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas. - Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²). Los costos directos que son los elementos actualizables mediante investigación en campo y a la entidad competente son: materiales, mano de obra y maquinaria, los mismos que se indican en las tablas: **Rubros de materiales de las Construcciones, Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los acuerdos y Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos**

Rubros de materiales de las Construcciones, EMR 2021

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m ³	0.4
Cemento	Kg	0.26
Ripio Minado	m ³	5
Polvo de piedra	m ³	15
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm ²	Kg	1.585
Piedra Molón	m ³	22

Clavos	Kg	3.3
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m ²	16
Columna, viga de madera rustica	M	38
Columna de caña guadua	M	1.12
Pared de madera rustica	m ²	92
Mampara de Aluminio y Vidrio	m ²	184.8
Zinc	m ²	7.06
Galvalumen	m ²	13.4
Steel Panel	m ²	13.75
Adobe común	U	0.6
Tapial e=0.40 incl encofrado	m ²	9
Arena Fina	m ³	35
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.8
Eternit	m ²	7.94
Ardex	m ²	3.64
Duratecho	m ²	28
Palma incluye alambre de amarre	m ²	6
Paja incluye alambre de amarre	m ²	5
Plastico Reforzado	m ²	3
Policarbonato	m ²	12.5
Bahareque	m ²	4
Latilla de caña	m ²	2.2
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	32.8
Alfajia	m (u)	8.75
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	19.33
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	13.67
Teja Lojana o Cuencana	U	0.49
Tira eucalipto	U	0.6
Tirafondo	U	0.19
Ladrillo Jaboncillo	U	0.38
Perfil Aluminio tipo O,4x4x 3mm x 6,00 m	m	34.01
Geomembrana HDPE 1000	m ²	0.4

Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los Acuerdos.

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	4.94
Ay. de herrero	3.98
Ay. de carpintero	3.98
Albañil	3.98
Fierrero	4.11
Maestro de obra	4.11
Chofer tipo D	4.11
Carpintero	4.38
Ay. De soldador	4.11
Operador de Retroexcavadora	3.98
Maestro estructura especializado	4.38
Maestro Soldador	4.01
Maestro Aluminero	4.11
Ay. Aluminero	4.11
Ay. Especializado	3.98
Instalador de perfilera aluminio	3.98

Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos

DESCRIPCIÓN	COSTO (\$)
	HORA
Herramienta menor	10
Compactador mecánico	10
Volqueta 12 m ³	55.04
Concretera 1 Saco	7.5
Vibrador	7.5
Andamios	0.625
Retroexcavadora	86.74
Soldadora Eléctrica 300 A	2.5
Taladro Pequeño	2.5
Camión Grúa	74.06

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right) \times C_{IPCO}$$

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

IPCO₂₀₂₃: 271,46 para viviendas unifamiliares

IPCO₂₀₂₁: 270,77 para viviendas unifamiliares

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

V_a : Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r : Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c : Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d : Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t : Factor total

f_d : Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e : Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u : Factor de uso al que está destinada la construcción.

Para la actualización de los costos directos de la construcción se aplica el coeficiente del IPC calculado para suelo.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
Tradicional – básico	1,1
Económico	1,15
Bueno	1,2
Lujo	1,25

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
No tiene	FA:0
Tradicional – básico	FA:0.19
Económico	FA:0.35
Bueno	FA:0.46
Lujo	FA:0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Factores de Estado de Conservación

CATEGORÍA	FACTOR	DESCRIPCIÓN
Bueno	1	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Malo	0.474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Vida útil del elemento principal Estructura

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	40
Otro	50

Factores del Uso

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	0.95
Bodega/almacenamiento	0.975
Garaje	0.9
Sala de máquinas o equipos	0.9
Salas de postcosecha	0.975
Administración	0.9
Industria	0.95
Artesanía, mecánica	0.975
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.9
Educación	0.975
Cultura	0.95
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.975
Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.95
Indefinido/otro	1

Tabla de materiales predominantes de la estructura

VALORES PARA ESTRUCTURA					
Acabado Material	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMI CO	BUEN O	LUJO
Acero	266,65	349,05	413,98	467,18	516,64
Aluminio	114,81	150,29	178,24	201,15	222,44
Hormigón Armado	107,26	140,40	166,52	187,92	207,82
Madera	35,95	47,06	140,03	62,99	69,66
Madera con tratamiento periódico	90,20	118,07	55,82	158,02	174,76
Otro	24,54	32,12	38,10	43,00	47,55
Paredes Soportantes	49,08	64,25	76,20	85,99	95,10

Tabla de materiales predominantes de la pared

VALORES PARA PARED					
Acabado Material	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Adobe o Tapia	35,26	46,16	54,74	61,77	68,31
Aluminio o Vidrio	266,26	348,54	413,38	466,49	515,88
Bahareque - Caña Revestida	53,56	70,11	83,15	93,83	103,77
Caña	53,56	70,11	83,15	93,83	103,77
Hormigón	53,14	69,57	82,50	93,10	102,96
Ladrillo o Bloque	33,98	44,49	52,76	59,54	65,84
Madera	53,56	70,11	83,15	93,83	103,77
Metal	34,98	45,79	54,30	61,28	67,76
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro	5,20	6,82	8,08	9,12	10,08
Piedra	65,73	86,05	102,05	115,17	127,36
Plástico o Lona	10,41	13,63	16,16	18,23	20,16

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

VALORES PARA CUBIERTA					
Acabado Material	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No Tiene	0	0	0	0,00	0,00
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	55,87	73,14	86,74	97,89	108,25
(Loza de) Hormigón	72,94	95,49	113,25	127,80	141,32
Otro	27,24	35,66	42,29	47,72	52,77
Otros Metales	432,48	566,12	671,42	757,70	837,92
Palma, Paja	44,96	58,86	69,81	78,78	87,12
Plástico, policarbonato y similares	42,45	55,57	65,91	74,38	82,25
Teja	55,87	73,14	86,74	97,89	108,25
Zinc	54,47	71,31	84,57	95,43	105,54

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

Tabla De Construcciones Agroindustriales

MEJORA MATERIAL	ESTABLO GANADO MAYOR	ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	DE SALA ORDEÑO	GALPON AVICOLA	ESTANQUE O RESERVORIO	INVERNADEROS	TENDALES
Hormigón	99,24	99,24	99,24	99,24	39,24	49,42	
Ladrillo Bloque	99,24	99,24	99,24	99,24			
Piedra	115,23	115,23	115,23	115,23			
Madera	90,65	90,65	90,65	90,65			
Metal	179,49	179,49	179,49	179,49			
Madera T1							
Metal T1							
Madera T2							
Metal T2							
Adobe o Tapia	63,98	63,98	63,98	63,98			
Bahareque - caña revestida	73,21	73,21	73,21	73,21			
Otro							39,13
Madera T1							10,69
Madera T2							8,17
Metal T1							67,58
Metal T2							48,72

SECCIÓN II DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 46.- BANDA IMPOSITIVA PARA DETERMINAR EL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - El porcentaje para determinar el impuesto predial rural, será el 1 0/00) UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Artículo 47. - 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 del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 48.- TRIBUTOS ADICIONALES AL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a. Tasa por servicio administrativo. - El valor de esta tasa anual es de \$ 2 USD por cada unidad predial;
- b. Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Artículo 49.- PAGO DEL IMPUESTO. - De acuerdo al artículo 523 del COOTAD, 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.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la Ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Los porcentajes determinados están enmarcados en el rango establecido en el Artículo 504, 505, 517 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA: La presente Ordenanza podrá ser reformada en base a las determinantes que se establezcan en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobados.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. – Queda derogada la Ordenanza No. 116-CC-CC-GADMSC-2021 que regula la formación del catastro, su valoración y la determinación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, para el bienio 2022-2023, y todas las ordenanzas, reglamentos y otros cuerpos normativos de menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA: La presente Ordenanza entrara en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial, así como en la página web de la Institución y Gaceta Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, a los 22 días del mes de diciembre del año 2023.

Lcda. Fanny Uribe López
ALCALDESA DEL CANTÓN SANTA CRUZ

Mgs. Anderson Michuy
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ, PARA EL BIENIO 2024-2025**, fue conocida , discutida y aprobada en primero y segundo debate por el Concejo Cantonal de Santa Cruz, durante el desarrollo de las sesiones del quince de diciembre y veintiuno de diciembre del dos mil veintitrés, respectivamente, tal como lo determina el Art. 245 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Mgs. Anderson Michuy
SECRETARIO DE CONCEJO.-

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL DE SANTA CRUZ.- A los veintidós días del mes de diciembre del dos mil veintitrés. **VISTOS:** De conformidad con los Arts. 248 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, remítase tres ejemplares de la presente ordenanza, a la señora Alcaldesa, para su sanción y promulgación.-

Mgs. Anderson Michuy
SECRETARIO DE CONCEJO.-

ALCALDÍA DEL CANTÓN SANTA CRUZ.- A los veintidós días del mes de diciembre del dos mil veintitrés a las 12h00, de conformidad con las disposiciones contenida en el artículo 248 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO** la presente ordenanza y dispongo la publicación de la norma aprobada en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

Lcda. Fanny Uribe López
ALCALDESA DEL CANTÓN SANTA CRUZ

PROVEYÓ Y FIRMÓ la providencia que antecede a la señora Fanny Uribe López Alcaldesa del Cantón Santa Cruz, en la fecha y hora antes indicada.

Mgs. Anderson Michuy
SECRETARIO DE CONCEJO.-