

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo 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 para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular 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 y rurales, 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 de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “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”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

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.

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. 425 ibídem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

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 artículo 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 artículo. 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 descentralizados

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas 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, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

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

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del 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, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios,

espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, de conformidad con la indicada norma, 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 artículo 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 496 del COOTAD indica sobre la responsabilidad de la actualización del avalúo y de los catastros: *“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 artículo. 497 Ibídem; señala sobre la Actualización de los impuestos lo siguiente: *“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 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 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 numeral 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

corresponda al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que 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. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información.

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, 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.

Que, en virtud al artículo 2 del Acuerdo Ministerial Nro. 032-21 del MIDUVI dispone sobre las posesiones en los predios urbanos que carezcan de dueño, no se registrarán como ocupantes los posesionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral, en el caso de los predios rurales, si se registrarán como ocupantes los posesionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral.

En el caso de efectuarse procesos de actualizaciones de un posesionario sobre un determinado predio, se deberá seguir el procedimiento de actualización de datos establecido por el respectivo gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano. Sin embargo, para perfeccionar la propiedad de dichos predios, se deberán observar los procedimientos establecidos por la autoridad municipal, la autoridad agraria competente, o el ente rector de hábitat y vivienda, en el marco de la normativa de uso y gestión del suelo vigente establecida por cada gobierno descentralizado municipal o metropolitano

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.

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 LA:

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, EMISION, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS PROPIEDADES RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025”.

Art. 1.- Objeto del Impuesto. - El Ilustre Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, mediante esta ordenanza establece las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, recaudar, administrar y mantener el sistema catastral rural con vigencia para el bienio 2024-2025.

Art. 2. - Ámbito. - Las disposiciones en la presente ordenanza se aplicarán a los predios rurales o rústicos ubicados en la jurisdicción cantonal de Santa Lucía.

Art. 3.- Sujeto Activo. - El sujeto activo de los impuestos es el Estado a través del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía.

Art. 4. - Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades que caren de personería jurídica, como lo señala los artículos 24 al 27 de la Codificación del Código Tributario; y, que sean propietarios, posesionarios de bienes raíces localizados en las áreas rurales.

Son responsables del pago del tributo, quienes, sin ser obligados directos, tengan esa calidad en los casos señalados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en Código Tributario.

Art. 5.- Documentación Técnica Complementaria. - Forma parte de la presente ordenanza la siguiente documentación:

5.1.- Plano de valoración del suelo rural, por hectáreas, considerada por sectores homogéneos, ubicados en áreas poligonales.

5.2.- Tabla de resumen de rubros para edificaciones, de conformidad con componentes constructivos que la conforman.

5.3 Tabla resumen de factores de depreciación por vida útil y conservación.

Art. 6.- Dependencias Municipales Responsables.- Corresponde a la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, administrar y actualizar información catastral y la valoración de la propiedad rural, cada bienio, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, para lo cual aplicará normas de avalúo para el suelo rural; así como para edificaciones, y el plano conteniendo valores de suelo, que permita generar la tarifa impositiva que servirá de base para establecer el valor del impuesto predial de la propiedad rural.

La Dirección Financiera Municipal notificará a los propietarios a través de la prensa o por cartel que se exhibirá en la planta baja de la Municipalidad, haciéndoles conocer la realización del inventario catastral y del avalúo. Deberá formular el catastro municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial rural.

Art. 7.- Catastro Predial Rural.- 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 jurídica, físico-técnica y económica -tributario, que contienen información de acuerdo:

7.1.- Aspecto jurídico: Antecedentes legales referentes al derecho de propiedad, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía. Los datos legales forman parte de la información catastral. El predio constará en el registro catastral rural de Santa Lucía, identificado a través del código catastral actual que se asigna a cada propiedad rural, de manera numérica, no repetible con otro predio.

7.2.- Aspecto físico-técnico: registro físico - técnicos tomados en campo respecto a levantamiento, empadronamiento de predios rurales, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de código catastral: actual y anterior; inventario de características intrínsecas existentes en parcelas, infraestructura básica y servicios existentes, valoración del suelo rural por hectárea; componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipología, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman.

El levantamiento en campo de predios rurales, se realizará por medios electrónicos, así como se utilizará imagen satelital, que permite visualizar en considerable porcentaje las propiedades y corroborar la ubicación de predios levantados en suelo rural.

7.3.- Aspecto económico tributario. - Elementos económicos resultantes de la aplicación de información técnica, que sustenta la determinación del avalúo de la propiedad rural, y este genera la tarifa impositiva que será la base para determinar el valor del impuesto de la propiedad rural.

Art. 8.- Componentes del catastro. - El catastro de los predios se realizarán en base a los siguientes términos:

8.1.- Título de dominio de los predios. - Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral, constantes en títulos de propiedad, sean predios individuales o en condominio; esto es, declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía.

8.2.- De propiedades sin título de dominio. - Es el ingreso de información técnica sin tener título de dominio a la base de datos catastral; esto es, cuando se ha construido una edificación sobre solar de propiedad estatal, municipal o particular.

8.3. Procesos de intervención territorial. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

A) 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 rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos 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.

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 del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

CLAVE CATASTRAL RURAL							
Componentes de la clave	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono catastral	Lote
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3

b) El registro individual catastral. - La información conteniendo datos legales, físicos y técnicos del predio, mantenida y controlada a través de medios electrónicos, elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador; constan de los siguientes indicadores:

- 01 identificación predial
- 02 tenencia del predio
- 03 descripción física del terreno y edificación
- 04 infraestructuras y servicios
- 05 uso de suelo del predio
- 06 componentes de la edificación

Art. 9.- Valor de la propiedad.- 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 esta Ley; 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 aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

Art. 9.1. – Valor del suelo

a) Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden

ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

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

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

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional; accesos y vías de comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden; desde la primera de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agrologicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.



SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR DEL SUELO POR HAS
SH 3.1	\$10,000.00
SH 3.1.1	\$7,000.00
SH 3.2	\$6,000.00
SH 4.2	\$3,000.00
SH 5.3	\$1,000.00

RECINTO/SITIO	SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR POR HA
HACIENDA CHONANA	S.H. 3.1	\$10,000.00
EL PARAISO	S.H. 3.1	\$10,000.00
COOP. 31 DE JULIO	S.H. 3.1	\$10,000.00
SAN JUAN DE DIOS	S.H. 3.1	\$10,000.00
LA PUENTE	S.H. 3.1	\$10,000.00
BARRANQUILLA	S.H. 3.1	\$10,000.00
PORVENIR	S.H. 3.1	\$10,000.00
EL TRIUNFO	S.H. 3.1	\$10,000.00
14 DE AGOSTO	S.H. 3.1	\$10,000.00
COOPERATIVA LA GARZOTA	S.H. 3.1	\$10,000.00
EL PORVENIR-SECTOR 2	S.H. 3.1	\$10,000.00
COOPERATIVA SAN ENRIQUE	S.H. 3.1	\$10,000.00
BERMEJO DE ABAJO	S.H. 3.1	\$10,000.00
LA CARMELA	S.H. 3.1	\$10,000.00
TAMARINDO	S.H. 3.1	\$10,000.00
VOLUNTAD DE DIOS	S.H. 3.1	\$10,000.00
CANCHA LAGUA	S.H. 3.1	\$10,000.00
LUCHA POR EL PROGRESO	S.H. 3.1	\$10,000.00
LA FORTUNA	S.H. 3.1	\$10,000.00
SAN PEDRO - SECTOR 2	S.H. 3.1	\$10,000.00



SANTA LUCÍA

¡ALCALDÍA DE TRABAJO Y EMPATÍA!



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

LA GRACIELA	S.H. 3.1	\$10,000.00
LUCHA PARA VENCER	S.H. 3.1	\$10,000.00
EL PIÑAL	S.H. 3.1	\$10,000.00
COOPERATIVA SANTA LUCIA	S.H. 3.1	\$10,000.00
LA SIRENA	S.H. 3.1	\$10,000.00
SAN JACINTO	S.H. 3.1	\$10,000.00
COOP. 1 DE AGOSTO	S.H. 3.1	\$10,000.00
COOP MARIA LUCRECIA	S.H. 3.1	\$10,000.00
NUEVA CHONANA	S.H. 3.1	\$10,000.00
LA ADRIANA	S.H. 3.1	\$10,000.00
LIMONAL	S.H. 3.1	\$10,000.00
PIÑALITO	S.H. 3.1	\$10,000.00
LOMA DE SAN JACINTO	S.H. 3.1	\$10,000.00
HDA. EL PARAISO	S.H. 3.1	\$10,000.00
ESTERO LOCO	S.H. 3.1	\$10,000.00
LA VENGANZA	S.H. 3.1	\$10,000.00
GUAMBRERIA	S.H. 3.1	\$10,000.00
SAN JUAN	S.H. 3.1	\$10,000.00
BERMEJO DEL FRENTE	S.H. 3.1	\$10,000.00
NUEVA ESPERANZA	S.H. 3.1	\$10,000.00
EL LIMÓN	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
SAN PABLO	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
LA RINCONADA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
VIA A PALESTINA-SANTA LUCIA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
GALÁPAGOS	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
LA ROCHELA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
BARBASCO DEL RIO	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
HIGUERÓN	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
LA SEMIRA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
LA INDUSTRIA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
GUAJAMBA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
LA YUCA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
AMANDITA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
LA CAPILLA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
LA INDUSTRIA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
SAN RAMON	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
VIA CABUYAL	S.H. 3.1.1	\$7,000.00



SANTA LUCÍA

¡ALCALDÍA DE TRABAJO Y EMPATÍA!



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

EL JIGUAL	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
VISTA ALEGRE	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
FATIMA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
VIA DAULE - STA LUCIA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
EL MANGLE VIA PRINCIPAL	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
SALVADOR ALLENDE	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
VILLA BERMEJO	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
COOP. BLADIMIR LENIN	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
SANTA CLARA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
SAN PEDRO	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
LA VENECIA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
RANCHO LÓPEZ	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
LA LORENA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
EL MATE	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
LA ELVIRA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
SAIBA	S.H. 3.1.1	\$7,000.00
EL SALTO	S.H. 3.2	\$6,000.00
HABRAS DE LA CANDELA	S.H. 3.2	\$6,000.00
LA CANDELA	S.H. 3.2	\$6,000.00
PERLAS PEÑA	S.H. 3.2	\$6,000.00
LAS CAMPANAS	S.H. 3.2	\$6,000.00
LA IBERIA	S.H. 3.2	\$6,000.00
RINCON LARGO	S.H. 3.2	\$6,000.00
EL DESEO	S.H. 3.2	\$6,000.00
LOMAS SANTA LUCIA	S.H. 3.2	\$6,000.00
BARBASCO	S.H. 3.2	\$6,000.00
EL CAPRICHIO	S.H. 3.2	\$6,000.00
COOP.CECILIA	S.H. 3.2	\$6,000.00
SAN VICENTE	S.H. 3.2	\$6,000.00
BERMEJO DE ARRIBA	S.H. 3.2	\$6,000.00
RINCON LARGO# 1	S.H. 3.2	\$6,000.00
SARTANEJAL ESTE	S.H. 3.2	\$6,000.00
LOS COMPADRES	S.H. 3.2	\$6,000.00
LOMA DE LA 14	S.H. 3.2	\$6,000.00
LOS PLAYONES	S.H. 3.2	\$6,000.00
EL ESPINAL	S.H. 3.2	\$6,000.00
CHONANA VIEJA	S.H. 3.2	\$6,000.00



SANTA LUCÍA

¡ALCALDÍA DE TRABAJO Y EMPATÍA!



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

BUFAY	S.H. 3.2	\$6,000.00
RIO PERDIDO	S.H. 3.2	\$6,000.00
LA NORMITA	S.H. 3.2	\$6,000.00
MEMBRILLAL	S.H. 3.2	\$6,000.00
SABANA GRANDE	S.H. 3.2	\$6,000.00
LA DELICIA	S.H. 3.2	\$6,000.00
LA ADELAIDA	S.H. 3.2	\$6,000.00
COOPERATIVA 14 DE OCTUBRE	S.H. 3.2	\$6,000.00
COOPERATIVA LUZ HERMINIA	S.H. 3.2	\$6,000.00
EL COLORADO	S.H. 4.2	\$3,000.00
SAIBA ORIGINAL	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA UNIÓN	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA HUMEDAD	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA JULIA	S.H. 4.2	\$3,000.00
CASALCON	S.H. 4.2	\$3,000.00
RCTO FATIMA S/CULTIV	S.H. 4.2	\$3,000.00
EL LIMON DE LA SAIBA	S.H. 4.2	\$3,000.00
MEMBRILLAL 4.2	S.H. 4.2	\$3,000.00
CHONANA VIEJA 4.2	S.H. 4.2	\$3,000.00
EL PARAISO 2	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA CARMELA 2	S.H. 4.2	\$3,000.00
SARTANEJAL OESTE	S.H. 4.2	\$3,000.00
EL CENTINELA	S.H. 4.2	\$3,000.00
CABUYAL	S.H. 4.2	\$3,000.00
AGUAS BLANCAS	S.H. 4.2	\$3,000.00
FLOR DE LA CANDELA	S.H. 4.2	\$3,000.00
LAS BJAMAS	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA GLORIA	S.H. 4.2	\$3,000.00
PICADURA	S.H. 4.2	\$3,000.00
SURUCHE DE CABUYAL	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA JUDITH	S.H. 4.2	\$3,000.00
CANCAHUITAS	S.H. 4.2	\$3,000.00
PIÑAL DE ARRIBA	S.H. 4.2	\$3,000.00
RIO NUEVO	S.H. 4.2	\$3,000.00
LOMAS DE LOS ANGELES	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA VICTORIA	S.H. 4.2	\$3,000.00
PAIPAYALES	S.H. 4.2	\$3,000.00



SANTA LUCÍA

¡ALCALDÍA DE TRABAJO Y EMPATÍA!



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

RINCÓN LARGO	S.H. 4.2	\$3,000.00
LEGUA CHICA	S.H. 4.2	\$3,000.00
SAN ENRIQUE	S.H. 4.2	\$3,000.00
LOS CERRITOS	S.H. 4.2	\$3,000.00
GUAYAQUIL CHIQUITO	S.H. 4.2	\$3,000.00
VALLE HERMOSO	S.H. 4.2	\$3,000.00
CORRAL QUEMADO	S.H. 4.2	\$3,000.00
MONTE OSCURO	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA PAZ	S.H. 4.2	\$3,000.00
EL PESCADO	S.H. 4.2	\$3,000.00
DURAN	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA BELDACA	S.H. 4.2	\$3,000.00
ESTERO CHICO	S.H. 4.2	\$3,000.00
CIENEGUITA	S.H. 4.2	\$3,000.00
CHE GUEVARA	S.H. 4.2	\$3,000.00
EL MANGLE	S.H. 4.2	\$3,000.00
LOS ANGELES	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA CREACIÓN	S.H. 4.2	\$3,000.00
SARTANEJAL	S.H. 4.2	\$3,000.00
LAS PIÑAS	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA MURALLA	S.H. 4.2	\$3,000.00
HABRAS DE LIMÓN	S.H. 4.2	\$3,000.00
LAS CAÑITAS	S.H. 4.2	\$3,000.00
EL PECHICHE	S.H. 4.2	\$3,000.00
LOS COROZOS	S.H. 4.2	\$3,000.00
BUENA VISTA	S.H. 4.2	\$3,000.00
SAN ANDRES	S.H. 4.2	\$3,000.00
MADERAS NEGRAS	S.H. 4.2	\$3,000.00
EL JAGUAL	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA CORONA	S.H. 4.2	\$3,000.00
TOTAL	S.H. 4.2	\$3,000.00
ESTERO DE LAGARTO	S.H. 4.2	\$3,000.00
HDA EL FUTURO	S.H. 4.2	\$3,000.00
TRINIDAD	S.H. 4.2	\$3,000.00
JUJANAL	S.H. 4.2	\$3,000.00
EL RECREO	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA LEGUA	S.H. 4.2	\$3,000.00

RCTO. 12 DE OCTUBRE	S.H. 4.2	\$3,000.00
STA ROSA	S.H. 4.2	\$3,000.00
LA ISLA	S.H. 4.2	\$3,000.00
SAIBA DE ARRIBA	S.H. 4.2	\$3,000.00
RCTO.LA MURALLA/S CULTIVO	S.H. 5.3	\$1,000.00
EL LIMÓN DE LA SAIBA DE ARRIBA	S.H. 5.3	\$1,000.00
LOMA LARGA	S.H. 5.3	\$1,000.00
LA MAJADA	S.H. 5.3	\$1,000.00
SARTANEJAL/PAMPA	S.H. 5.3	\$1,000.00
LAS HUAYJAS	S.H. 5.3	\$1,000.00
JAVITAL	S.H. 5.3	\$1,000.00
LAS CABUYAS	S.H. 5.3	\$1,000.00
EL DIBUJO	S.H. 5.3	\$1,000.00
PESCADO /SIN CULTIVO	S.H. 5.3	\$1,000.00
SARTANEJAL SIN CULTIVO	S.H. 5.3	\$1,000.00

9.1.1.- Procedimiento para determinación de factores de aumento y reducción del valor del terreno.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones.

Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO	1.00 A 0.98
REGULAR	
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	
POBLACIONES CERCANAS	1.00 A 0.96
CAPITAL PROVINCIAL	
CABECERA CANTONAL	
CABECERA PARROQUIAL	
ASENTAMIENTO URBANOS	

1.2. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001	a	0.0500
0.0501	a	0.1000
0.1001	a	0.1500
0.1501	a	0.2000
0.2001	a	0.2500
0.2501	a	0.5000
0.5001	a	1.0000
1.0001	a	5.0000
5.0001	a	10.0000
10.0001	a	20.0000
20.0001	a	50.0000
50.0001	a	100.0000
100.0001	a	500.0000
+ de		500.0001

2. – TOPOGRÁFICOS **1.00 A 0.96** PLANA
PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO **1.00 A 0.96 PERMANENTE**
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN
SEGUNDO ORDEN
TERCER ORDEN
HERRADURA
FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 0.70

DESLAVES
HUNDIMIENTO
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN HELADA
LAS INUNDACIONES
VIENTOS NINGUNA

5.2- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE
MODERA SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO MODERADO MALDRENADO BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor Hectárea de Sector Homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; Geométricos, Topográficos, Accesibilidad al riego, Accesos y vías, Calidad del suelo y Servicios, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie así:

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie así:

Valoración individual del terreno $VI = S \times Vsh \times Fa$

$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$ Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO CoGeo = COEFICIENTES

GEOMÉTRICOS CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

Art. 9.2.- Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y camino e Instalaciones deportivas.

9.3.- Valor de Reposición

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación, además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

El área o superficie construida multiplicada por el valor de metro cuadrado de construcción de conformidad con sus componentes constructivos, da como resultado el valor de la edificación; valor que se modifica por la depreciación que tienen las edificaciones.

Para determinar el valor de las edificaciones, se considera:

- Área de la o las construcciones que se levantan sobre el suelo.
- Valor de reposición de la edificación de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido por el método de reposición.
- Factor de depreciación de las edificaciones.
- Está dado por: vida útil de la edificación y estado de conservación.

Para determinar la depreciación se utilizará: el método lineal

- Vida útil. - Se establece en función de los elementos constructivos de la edificación, determinando los años de vida física.
- Estado de conservación. - Está en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación, que consta de lo siguiente:
 - Estable. - Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.
 - A reparar. - Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.
 - Obsoleto. - Cuando la edificación presentare un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con destruirse, siendo imposible su reparación, toda vez que su vida física es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas.



Componentes constructivos de la edificación

RUBRO	COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hormigón Armado	Acero	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
FACTOR		0	2,96978	160.688	0,79838	0,56705	0,60434	0,53405	0,53405	0
RUBRO	VIGAS Y CADENAS	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña				
FACTOR		0	105.721	0,49324	0,64493	0,13244	0	0	0	0
RUBRO	ENTRE PISOS	No tiene	Losa Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov.Ladri	Bov.Piedra	
FACTOR		0	0,44693	0,29799	0,18205	0,06457	0,19866	0,17435	0,56287	0
RUBRO	PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad.Común	Caña
FACTOR		0,92224	0,82797	0,78606	0,6864	0,58168	0,46849	1,88639	0,76296	0,40876
RUBRO	ESCALERA	Hormigón Armado	Metálica	Madera	Piedra	Ladrillo	Hormigón Simple			
FACTOR		0,04785	0,04147	0,03245	0,0286	0,02079	0,04433	0	0	0
RUBRO	CUBIERTA	Est.Estruc	Losa H. A.	Vig.Metáli	Mad.Fina	Mad.Común	Caña			
FACTOR		13,6103	2,11849	1,72623	1,25543	0,627	0,24486	0	0	0
RUBRO	REVESTIMIENTO DE PISOS	Cemento Alisado	Marmol	Marmetón	Baldosa- Cerámica	Bal.Cement		Vinil	Duela	Tabla
FACTOR		0,14168	3,98464	1,77155	1,06293	0,56617	1,20472	0,28347	0,35431	0,21263
RUBRO	REVESTIMIENTO INTERIORES	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Piedra Ladrillo	
FACTOR		0	4,22389	0,74745	0,48158	0,27225	1,17447	1,28876	3,39537	0
RUBRO	REVESTIMIENTO EXTERIORES	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cemento Alisado
FACTOR		0	0,94578	0,34639	0,22319	0,09922	1,36653	0,59543	1,91334	2,41648
RUBRO	REVESTIMIENTO ESCALERA	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Marmol-Mar	Piedra Ladrillo	Bal.Cement	
FACTOR		0	0,07018	0,01419	0,00803	0,00451	0,04884	0,05643	0,01419	0
RUBRO	ACABADO DE CIELO RASO	No tiene	Madera Fina	Yeso	Champeado	Plywood	Enlucido Hormigon Simple	Estuco	Fibra Sintética	
FACTOR		0	2,82942	0,50061	0,32252	0,18238	0,45771	0,75097	2,50327	0
RUBRO	CUBIERTA	Enlucido Hormigón Simple	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Cemento	Zinc	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tejuelo	Paja- Hojas
FACTOR		0,35387	1,4124	0,90079	0,72578	0,48103	0,9251	0,627	0,46607	0,1342
RUBRO	PUERTAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Metálica	Hie.Madera	Enrollable		
FACTOR		0	1,2881	0,63558	2,65958	1,32572	0,03421	0,97944	0	0
RUBRO	VENTANAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Acero	Madera Malla			
FACTOR		0	0,40139	0,14421	0,44319	0,31086	0,03575	0	0	0
RUBRO	CUBRE VENTANAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Acero	Enrollable			
FACTOR		0	0,46442	0,09889	0,21791	0,20999	0,71434	0	0	0
RUBRO	CLOSETS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Metálico				
FACTOR		0	100.023	0,34166	0,51238	0,62623	0	0	0	0
RUBRO	SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	Canalizacion AA.SS.	Canalizacion AA.LL.					
FACTOR		0	0,1243	0,29898	0,29898	0	0	0	0	0
RUBRO	BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 Baños	Más de 4 Baños
FACTOR		0	0,03586	0,06138	0,09207	0,11253	0,16368	0,18414	0,24552	0,51161
RUBRO	ELECTRICAS	No tiene	Cableado Visto	Tubería Vista	Empotrados					
FACTOR		0	3,26084	3,30693	3,33124	0	0	0	0	0
RUBRO	ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sauna- Turco	Barbacoa				
FACTOR		0	0	0	1,68861	0,51161	0	0	0	0

DEPRECIACIÓN							
COEFICIENTE CORRECCION POR VIDA ÚTIL							
Años CUMPLIDOS	APORTICADO				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
9-10	0,9	0,9	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
11-12	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
13-14	0,85	0,83	0,82	0,81	0,78	0,76	0,74
15-16	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
17-18	0,8	0,78	0,76	0,74	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58
23-24	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
25-26	0,7	0,68	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,63	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
45-46	0,54	0,5	0,48	0,44	0,39	0,36	0,31
47-48	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,47	0,45	0,41	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,44	0,42	0,38	0,33	0,3	0,25
55-56	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,42	0,4	0,36	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18

89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17
----	------	------	------	------	------	-----	------

DEPRECIACIÓN			
COEFICIENTE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años	Estable	A reparar	Obsoleto
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89	1	0,29	0

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes Criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x factor de Depreciación vida útil x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 10.- Impuesto Predial Rural. - El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el art.517 establece que: al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0.25x1000) y un máximo del tres por mil (3x1000) que se aplicará de conformidad con el valor de la propiedad.

La actualización del valor de la propiedad realizado como consecuencia de la normativa expuesta de esta ordenanza no cambiará el valor del impuesto predial, el cual se conservará con los mismos valores del bienio anterior.

Sin embargo, las propiedades rurales que por haber realizado aumento de las áreas de construcción o incremento de metraje del solar, al realizar las actualizaciones de los avalúos, pagaran el impuesto predial rural con el incremento correspondiente y deberán ser adecuada a la banda impositiva que establece el art. 517 del (COOTAD).

Art. 11. –Adicional Cuerpo De Bomberos. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes se aplicará el equivalente al cero punto quince por mil (0.15 x 1000) del valor de la propiedad, establecido en el art. 33 de la ley de defensa contra incendios, por concepto de contribución predial.

Art. 12. - Liquidación Acumulada. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio de conformidad con el Art. 505 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal cobrará el impuesto en mora por vía coactiva.

Los contribuyentes, vencido el año fiscal, pagarán la tasa de interés moratoria prevista en el Art. 21 del Código Tributario codificado, sin perjuicio de los recargos y costas que producto de la iniciación del procedimiento coactivo se generaren.

Art. 13.- Período de Pago del Impuesto. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. 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 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 anual sobre el impuesto principal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO					PORCENTAJE DE RECARGO
del	1	al	31	de julio	6%
del	1	al	31	de agosto	7%
del	1	al	30	de septiembre	7%
del	1	al	31	de octubre	8%
del	1	al	30	de noviembre	9%
del	1	al	31	de diciembre	10%

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

Art. 14.- Del mantenimiento y actualización de la información catastral. - Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios rurales.

La Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente, aplicará:

14.1.- Inclusión, re-inclusión:

El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez. La re-inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en él.

14.2.- Fusión y fraccionamiento, división: Del solar o lote de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

14.3.- Transferencia de dominio.

14.4.- Rectificaciones por error en: Código catastral, nombre de propietario posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del solar, áreas de lote y edificación, número de pisos componentes constructivos de edificación, uso de edificación, categoría de predio, etc.

14.5. Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y, o compensaciones.

14.6. Anulación por duplicidad de código.

Las actualizaciones realizadas en el sistema catastral rural por La Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros serán comunicadas a la Dirección Financiera mediante reporte que generará automáticamente el sistema informático catastral.

Art. 15.- Obligaciones 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 hacerlo conocer a través de la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

15.1. Se presentará a la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, un levantamiento topográfico georreferenciado, con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS84, con detalles de linderos, mensuras, superficie y elementos físicos que existan en el predio; cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe y el propietario en los casos que se detallan a continuación:

- Cuando en las escrituras de cualquier tipo de dominio se describan errores en linderos, mensuras, cabidas.
- Cuando los predios situados a las orillas de ríos, esteros, canales hayan sufrido reducción de área, por efecto causado por la naturaleza.
- Cuando la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, los requiera por aspectos eminentemente técnicos.

15.2. En aquellos casos en que las coordenadas descritas en el título de dominio, en las sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio o detalladas en el levantamiento topográfico que se va a catastrar, demuestren que los predios se sobreponen parcial o totalmente con uno o varios predios con título de dominio, se hará constar la observación para realizar el catastro, Adicionalmente, no se expedirán actos administrativos posteriores relativos a dichos predios superpuestos por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado, hasta que la administración de justicia resuelva con carácter firme respecto al título prevaleciente o respecto de la situación jurídica de los respectivos predios.

15.3. Para aquellos casos de predios que cuenten con escrituras públicas inscritas en el registro de la propiedad, pero no catastradas en las cuales no se detallen linderos, mensuras, superficie o cabida del terreno, coordenadas geográficas, el propietario deberá realizar el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM, Datum WGS-84, cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe y el propietario.

15.4. Los levantamientos topográficos que se refieren estos artículos deben ser validados por la dirección de planificación.

Art. 16.- Los Notarios y Registrador de la Propiedad del Cantón, en forma mensual y dentro de los primeros diez días, enviarán a la Unidad de Planificación Urbano Rural, Avalúos y Catastros, un listado completo de las transferencias totales o parciales de los solares o inmuebles rurales, de las particiones entre condóminos, entre herederos, de las adjudicaciones por remates u otras causas, y cualquiera otra forma de adquirir el dominio, uso, usufructo, así como de las hipotecas o demandas que se hubieren autorizado o registrado.

Art. 17.- Previo a autorizar una escritura pública sobre la transferencia de dominio, hipoteca, etc., sobre un bien raíz de un predio rural, es obligación del Notario Público exigir la presentación de los recibos de pago del impuesto del bien, por el año en que se va a celebrar la escritura, y más certificados municipales.

Art. 18.- Las personas de la tercera edad, cuyo patrimonio excede las 500 remuneraciones básicas unificadas de conformidad a lo establecido en el artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, están exoneradas del impuesto predial únicamente hasta por dicho monto, debiendo pagar por el excedente conforme al valor de la propiedad.

Los que su patrimonio no exceda de las 500 remuneraciones básicas unificadas, el valor de su pago anual será por el mismo monto que cancelo en el bienio anterior.

Art. 19.- Vigencia. - La presente ordenanza municipal entrará en vigencia el primero de enero del año 2024.

Art. 20.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza, se estará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

Art. 21.- Derogatoria. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios rurales.

Art. 22.- Publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Oficial Municipal, así como en el dominio Web, del Gobierno Municipal del Cantón Santa Lucía, y por tratarse de una ordenanza de carácter tributario, se publicará en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal y publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Lucía.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía, a dieciocho días de diciembre de dos mil veintitrés. -



Tnlgo. Med. Ubaldo Urquiza Mora
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL
CANTON SANTA LUCÍA**



Ab. Moisés Maldonado Lalama
SECRETARIO GENERAL

Abg. Moisés Maldonado Lalama, **SECRETARIO GENERAL DEL GADM DEL CANTON SANTA LUCÍA. -CERTIFICO: Que la " ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025"**, fue discutida, analizada y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, en las sesiones ordinarias celebradas el siete, y catorce de diciembre de dos mil veintitrés.

Santa Lucía, 18 de diciembre de 2023.

Abg. Moisés Maldonado Lalama.
SECRETARIO GENERAL



De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, sanciono la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025”**

Santa Lucía, 18 de diciembre de 2023.

Tnlgo. Med.Ubaldo Urquiza Mora
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL
CANTON SANTA LUCÍA**



Certifico que el señor Tnlgo. Med.Ubaldo Urquiza Mora, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Santa Lucía, sancionó y ordenó la promulgación de la **“ ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025”** el dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés.

Santa Lucía, 18 de diciembre de 2023.

Abg. Moisés Maldonado Lalama.
SECRETARIO GENERAL

