

REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA



GACETA OFICIAL MUNICIPAL # 010-2025

Administración del Sr. Tnlgo. Med. Ubaldo Urquiza Mora
ALCALDE DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

Santa Lucía, 05 de diciembre de 2025.

Santa Lucía: Nicolás Martínez y Antonio Saá

ÍNDICE

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN
DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS
PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-
2027

Pág. 2 - 28

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL 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 de Gestión 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 2026-2027.

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

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

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

Que, 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. 10 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

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

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.”

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

Que, el 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 expedieron tales aprobaciones.

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

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

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo.

El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

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

Que, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos

Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática,

ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

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

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

Que, en virtud al Art. 1 del Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A 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.

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

EXPIDE:

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027”.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- Objeto. - El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía, mediante esta ordenanza establece las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar recaudar y mantener el sistema catastral de la propiedad urbana del cantón Santa Lucía, para el bienio 2026-2027.

Art. 2. - Ámbito. - Las disposiciones en la presente ordenanza se aplicarán a los predios ubicados en el área urbana del Cantón Santa Lucía y sus centros poblados urbanos.

Art. 3.- Sujeto Activo. - El sujeto activo de los impuestos y recargos señalados en artículos posteriores, es el 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 inmobiliaria urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades que carecen de personería jurídica, como lo señala los artículos 24 al 27 de la Codificación del Código Tributario; y, que sean propietarios, poseedores de bienes raíces localizados en las áreas urbanas.

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

- Tabla resumen de valores del suelo por metro cuadrado, considerada a través de sectores homogéneo y manzanas.
- Tabla de rubros de los componentes constructivos para el valor del m² de construcción.
- Tabla resumen de factores de depreciación por vida útil y conservación.

CAPITULO II DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL Y SU APLICACIÓN

Art. 6.- Dependencias Municipales Responsables. - Corresponde a la Unidad de Avalúos y Catastro, actualizar, administrar y mantener la información catastral y el valor de las propiedades inmobiliarias.

La Dirección de Gestión Financiera 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 urbano a regir en el bienio; formular el catastro municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial urbano, recargo e impuesto a los solares no edificados y construcciones obsoletas.

Art. 7. - Catastro Predial Urbano. - 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 o posesión del bien inmueble, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía.

7.2.- Aspecto físico-técnico. - registro físico-técnicos respecto a levantamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de: características de solares, infraestructura básica y servicios existentes, valoración del suelo por metro cuadrado, componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de sus componentes constructivos que las conforman. Si no se pudiere obtener la información catastral en campo, esta será obtenida a través de la utilización de imagen satelital conteniendo área territorial urbana.

7.3.- Aspectos económicos- tributarios. - Una vez realizada la actualización de los avalúos por la Unidad de Avalúos y Catastro a través del Sistema Corporativo de Gestión Pública (Catastro), la Dirección de Gestión Financiera determinará en el Sistema Corporativo de Gestión Pública (Recaudación) la tributación aplicable a los predios de propiedad urbana, respecto del bienio 2026-2027 aplicando el porcentaje respectivo 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 504 del COOTAD.

El valor que los sujetos pasivos del impuesto predial y adicionales pagarán en el bienio 2026-2027, al realizarse las actualizaciones de los avalúos, se mantendrán con los mismos valores que en el bienio 2024-2025, para lo cual deberá ajustarse la banda impositiva, misma que deberá oscilar entre el mínimo y el máximo, según lo dispuesto en el artículo 504 del COOTAD.

Las propiedades urbanas que, por haber realizado aumentos en las áreas de construcción, cambios de tipología o incremento del metraje del solar, al realizar las actualizaciones de los avalúos, pagarán el Impuesto Predial Urbano con el incremento correspondiente y deberán ser adecuadas a la banda impositiva que establece el artículo 504 del COOTAD.

CAPITULO III DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA.

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.

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

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

que configuran por si 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.

CLAVE CATASTRAL URBANA										
Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Propiedad Horizontal		
								Bloque	Piso	Unidad
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3	3	2	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. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo determinado por un proceso de comparación con precios 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.

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 la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

9.1.- Valor del suelo: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón; además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

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

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementarias		Servicio Municipales		TOTAL	NUMERO MANZANA
		Alcant,	Agua Pot,	Elec, Alum,	Red Vial	Red Telef,	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec, Bas,		
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	12
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SH 2	COBERTURA	93.20	100.00	100.00	100.00	100.00	95.00	100.00	100.00	98.53	65
	DEFICIT	6.80	0.00	0.00	0.00	0.00	5.00	0.00	0.00	1.48	
SH 3	COBERTURA	71.50	100.00	90.00	65.00	70.00	65.00	100.00	100.00	82.69	70
	DEFICIT	28.50	0.00	10.00	35.00	30.00	35.00	0.00	0.00	17.31	
SH 4	COBERTURA	66.20	94.30	85.00	60.00	55.00	65.00	78.00	100.00	75.44	65
	DEFICIT	33.80	5.70	15.00	40.00	45.00	35.00	22.00	0.00	24.56	
SH 5	COBERTURA	33.50	82.00	79.00	32.00	66.00	32.00	65.00	100.00	61.19	4
	DEFICIT	66.50	18.00	21.00	68.00	34.00	68.00	35.00	0.00	38.81	
CIUDAD	COBERTURA	72.88	95.26	90.80	71.40	78.20	71.40	88.60	100.00	68.72	216
	DEFICIT	27.12	4.74	9.20	28.60	21.80	28.60	11.40	0.00	31.28	

Establecidos los sectores homogéneos de la área urbana y centros poblados urbanos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA CABECERA
CANTONAL
VALOR DEL SUELO SEGÚN COLOR**

CENTRO URBANO SANTA LUCIA		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	No. Mz
1	71-120	12
2	41-70	65
3	26-40	70
4	11-25	65
5	6-10	4

CENTRO POBLADO EL MATE		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	No. Mz
1	5	5
2	4	11

CENTRO POBLADO FATIMA		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	No. Mz
1	5	14

CENTRO POBLADO CABUYAL		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	No. Mz
1	3	17

Estos valores del suelo son considerados de acuerdo al lote tipo por sector homogéneo, los cuales se actualizan aplicando los coeficientes de aumento y reducción (según la COOTAD).

9.1.1.- Procedimientos para determinación de factores de aumento o reducción del valor del terreno. Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo al instructivo de procedimientos de valoración individual en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO	
1.- GEOMÉTRICOS	
1.1.-Relación Frente/Fondo	Coeficiente
	1.0 a 0.94
1.2.-Forma	Coeficiente
	1.0 a 0.94
1.3.-Superficie	Coeficiente
	1.0 a 0.94
1.4.-Localización en la manzana	Coeficiente
	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.-Características del Suelo	Coeficiente
	1.0 a 0.95
2.2.-Topografía	Coeficiente
	1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS	
3.1.- Infraestructura básica	Coeficiente
Agua potable	
Alcantarillado	

Energía Eléctrica	
3.2.- Vías	Coeficiente
	1.0 a 0.88
Adoquín	
Hormigón	
Asfalto	
Piedra	
Lastre	
Tierra	
3.3.-Infraestructura Complementaria Servicio	Coeficiente
	1.0 a .93
Aceras	
Bordillos	
Teléfono	
Recolección de basura	
Aseo de calles	

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

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

$$VI = Vsh \times Fc \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M² DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fc = FACTOR DE CORRECCIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

9.2.- Valoración 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 avaluada a costos actualizados, en las que constaran 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 caminos 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.Ladill	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 CORRECCIÓN POR VIDA ÚTIL							
AÑOS CUMPL.	APORTICADO				SOPORTANTES		
	Horm.	Hi.	Mad.	Madera	Bloque	Bahare	Adobe
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	0,9	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,9	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	0,8	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
13-14	0,85	0,8	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	0,7	0,76	0,74	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,7	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,7	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	0,6	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,6	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,6	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,6	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,5	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,5	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
37-38	0,6	0,5	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,5	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,5	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,5	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	0,4	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,4	0,45	0,41	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,4	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,4	0,42	0,38	0,33	0,3	0,25
55-56	0,47	0,4	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,4	0,4	0,36	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,4	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	0,3	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,3	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,3	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,3	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,3	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,3	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,3	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

DEPRECIACIÓN			
COEFICIENTE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS	ESTABLE	A	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 o más	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 la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra x factor de depreciación por vida útil x factor de estado de conservación.~~

9.4.- Avalúo total del predio urbano. - el valor de la propiedad de los predios urbanos, es resultante de la suma del avalúo del solar y del avalúo de las construcciones.

CAPITULO IV DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 10.- Impuesto Predial Urbano. - El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el artículo 504 establece que: al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25x1000) y un máximo del cinco por mil (5x1000) 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 urbanas que, por haber realizado aumento de las áreas de construcción, al realizar las actualizaciones de los avalúos, pagarán el impuesto predial urbano con el incremento correspondiente y deberán ser adecuada a la banda impositiva que establece el art. 504 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.- Aplicación del recargo anual e impuestos adicionales a solares no edificados y construcciones obsoletas.

Se aplicará el recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor que grabará los solares no edificados hasta que se realice la edificación. El recargo solo afectará a solares que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellos que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

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

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

CAPITULO V

DE LA EMISIÓN DE TÍTULOS Y PAGOS

Art. 13.- Emisión de Título de crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director de Gestión Financiera del GAD municipal, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación, conforme al Artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 14.- Periodo 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.~~

CAPITULO VI DE LAS EXONERACIONES

Exoneraciones de Impuestos Prediales Urbanos y Rurales, para las Personas Adultas Mayores y Personas con Discapacidad.

Artículo 15.- Se entiende por exención o exoneración en el régimen tributario a toda aquella exclusión o la dispensa legal de la obligación tributaria, establecida por razones de orden público, económico o social.

Artículo 16.- Para la aplicación de las exenciones a que se refiere el presente capítulo no se requerirá de resolución financiera alguna; porque su aplicación será directa de acuerdo con la norma expresa y una vez presentados los requisitos y formulario respectivos en el GAD Municipal del cantón Santa Lucía.

Artículo 17.- El presente capítulo tiene por objeto establecer las normas que regulen la aplicación de la exención y/o rebajas en el pago de impuestos municipales a favor de las personas adultas mayores y personas con discapacidad, garantizando el cabal cumplimiento de los derechos y beneficios consagrados en la Constitución de la Republica del Ecuador, Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, Ley Orgánica de Discapacidades con su respectivo Reglamento, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás normas conexas.

Artículo 18.- Son beneficiarias, las personas naturales que hayan cumplido sesenta y cinco (65) años de edad, y las personas con discapacidad que sea igual o superior al 30%, sean nacionales o extranjeras que residan en el cantón; y que sean titulares de la obligación tributaria respectiva. Además, se deberá considerar en el caso de fallecimiento del titular de dicha obligación a sus ascendientes de grado más próximo conforme lo dispuesto en el Código Civil, que se refiere en cuanto a los sucesores (ascendientes y cónyuge sobreviviente) siempre que justifique ser persona adulta mayor o que tenga el grado de discapacidad respectivo.

Para justificar su condición se exigirá únicamente la presentación de la cédula de ciudadanía o el documento legal que acredite a los extranjeros; en el caso de personas con discapacidad deberán presentar la cédula de ciudadanía que acredite dicha condición.

Para la aplicación de este beneficio con retroactivo a las personas con discapacidad con cargo al ejercicio fiscal 2024 y años anteriores donde era exigible la presentación del carné de discapacidad emitido por el CONADIS o el carné de discapacidad emitido por el Ministerio de Salud Pública – MSP, deberá presentarse para justificar dicha condición.

DE LAS EXONERACIONES PARA PERSONAS ADULTAS MAYORES.

Artículo 19.- 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, recibirá la exoneración del impuesto predial urbano y/o rural, de acuerdo a los parámetros siguientes:

1. Presentación de la cédula de ciudadanía en las ventanillas de Recaudaciones Municipales como requisito obligatorio.
2. Llenar el **“FORMULARIO DE ATENCIÓN POR EXONERACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL PARA PERSONAS ADULTAS MAYORES Y CON DISCAPACIDAD”**.
3. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.
4. En patrimonios conyugales se tomará en cuenta como derecho a la exoneración íntegramente cien por ciento (100%) si ambos fueran adultos mayores y parcialmente; es decir, cincuenta por ciento (50%) si uno de los dos ha cumplido los 65 años de edad.
5. En el caso de que uno de los cónyuges falleciera, el peticionario hará constar en la solicitud de exoneración su condición de cónyuge sobreviviente (viudo), para acogerse a los beneficios de exoneración el interesado presentará el Certificado de Historia de Dominio del bien del cual se pretenda aplicar el beneficio, para efectos de aplicar los preceptuado en el Código Civil.

Porción Conyugal	25%
Sociedad de Bienes	50%

6. Si el bien inmueble no consta emitido en el respectivo título de crédito a nombre de los cónyuges y el mismo se encuentre inmerso en la sociedad conyugal, para efectos de exoneración se deberá cumplir con lo siguiente: Acreditar con la cédula de ciudadanía su estado civil casado; que uno de los dos sea adulto mayor; y adjuntar el Certificado de Historia de Domino emitido por el Registro de la Propiedad. Para este caso se tendrá como derecho a la exoneración el cincuenta por ciento (50%).
7. Si el bien inmueble consta emitido en el respectivo título de crédito a nombre de un fallecido, y el peticionario es adulto mayor y acepta su calidad de heredero de manera tácita, se aplicará por única vez la exención por el cincuenta por ciento (50%); y, en el año inmediato posterior deberá acreditar su calidad por medio de posesión efectiva de bienes.
8. En caso de fallecimiento del propietario del bien inmueble posterior a la emisión de los títulos de crédito, estos continuarán en beneficio del adulto mayor hasta la fecha que se encontraba vivo; sin embargo, el peticionario bienes para la correspondiente regularización en el catastro municipal, la cual sin ella no podrá exonerarse.
9. Para cuando el patrimonio corresponda a herederos se dividirá el 100% de la exoneración por la cantidad de herederos y se multiplicará solo para los herederos adultos mayores; y, la diferencia se pagaría por las personas que no cumplan con el requisito de ser adulto mayor.

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.

Artículo 20.- El patrimonio al que se refiere el presente capítulo, se obtendrá mediante la sumatoria del avalúo de todos los predios urbanos y rurales catastrados a nombre del contribuyente beneficiario registrados en el GAD Municipal del cantón Santa Lucía.

Artículo 21.- En el caso de detectarse falsedad en la información proporcionada por el usuario o contribuyente en el “**FORMULARIO DE ATENCIÓN POR EXONERACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL PARA PERSONAS ADULTAS MAYORES Y CON DISCAPACIDAD**”, se dejará sin efecto la exoneración de cualquier tipo y se emitirá el correspondiente título de crédito con los correspondientes recargos; sin perjuicio de la acción legal respectiva.

DE LAS EXONERACIONES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

Artículo 22.- Se considera persona con discapacidad, según el artículo 6 de la Ley Orgánica de Discapacidades, a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria.

Artículo 23.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, será documento suficiente para acogerse a los beneficios del presente capítulo.

Artículo 24.- Para la aplicación de los beneficios tributarios conforme lo establece el artículo 21 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento (30%).

Artículo 25.- 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 del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) 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 uno proporcional al excedente.

Artículo 26.- Para acogerse a los beneficios tributarios, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

En el caso de persona natural:

- Cédula de ciudadanía en la que conste la condición de discapacidad.
- Carnet de discapacidad para beneficios anteriores al 2025.
- Solo si el peticionario/beneficiario no es la persona discapacitada, deberá presentar además todo documento el cual certifique su calidad de representante legal o que mantiene bajo su responsabilidad a la persona con discapacidad.
- En el caso de persona jurídica:
- Cédula de ciudadanía del representante legal.

- Copia certificada de acreditación como representante legal.
- Copia del Registro Único de Contribuyente de la persona jurídica.

Artículo 27.- El formulario se llenará en la ventanilla de Recaudaciones del GAD Municipal del cantón Santa Lucía, y se anexarán los demás requisitos antes señalados. Se presentará cada vez que solicite la exoneración o exención, la aceptará a trámite y derivará a la Jefatura de Rentas, éste efectuará la exoneración correspondiente de los valores por dichos conceptos aplicando las exoneraciones indicadas en este capítulo, según el caso.

La Jefatura de Sistemas Informáticos será la responsable de mantener y salvaguardar dicha base de datos y que su aplicación sea al tenor de lo establecido en el presente capítulo.

Se deberá tomar en cuenta que en el caso de que los solicitantes comparecieran en calidad de herederos y de personas fallecidas, deberán llenar e ingresar dicho formulario que será atendida en el término de 15 días, la cual será revisada y aprobada por la Dirección de Gestión Financiera y los departamentos correspondientes.

Artículo 28.- El GAD Municipal del cantón Santa Lucía, a través de los departamentos correspondientes deberán aplicar lo establecido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores y Ley Orgánica de Discapacidades, para lo cual la Dirección de Gestión Financiera coordinará con la Jefatura de Tesorería, Jefatura de Rentas y con las diferentes Jefaturas Municipales del trámite y su procedimiento.

CAPITULO VII DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

Art. 29.- Mantenimiento y Actualización de la información catastral. - Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios urbanos.

La Unidad de Avalúos y Catastro 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:

29.1.- 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 el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

29.2.- Fusión y fraccionamiento, división: del solar, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

29.3.- Transferencia de dominio.

29.4.- Rectificaciones por error en: Nombre de propietario o 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 edificación, categoría de predio.

Art. 30.- 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 Avalúos y Catastro, 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.

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

En el caso de que un predio o edificación haya sido declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, lotización, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía, estos deberán registrarse previa inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía y posteriormente su incorporación al catastro por parte de la Unidad de Avalúos y Catastro. Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos de estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

30.1. Se presentará a la Unidad de Avalúos y Catastro, un levantamiento topográfico georeferenciado, 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 Avalúos y Catastro, los requiera por aspectos eminentemente técnicos.

30.2. Conflicto de linderos. - 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.

30.2.1 Conflictos entre propietarios sobre un mismo predio. - 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

30.2.3 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.

30.3. 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 georeferenciado con coordenadas proyección UTM, Datum WGS-84, cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe y el propietario.

30.4. Los levantamientos topográficos que se refieren estos artículos deben ser validados por la Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbanístico.

Art.31.- Se gestionará entre la Unidad de Avalúos y Catastro, los Notarios y Registrador de la Propiedad del Cantón, previo requerimiento la entrega de información en forma mensual y dentro de los primeros diez días, de 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.32.- Previo a autorizar una escritura pública sobre la transferencia de dominio, hipoteca, etc., sobre un bien raíz de un predio urbano, 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. A falta de tales recibos, el Tesorero Municipal está obligado a certificar que se ha pagado el impuesto, de habérselo realizado.

Art. 33. - La presente ordenanza municipal entrará en vigencia el primero de enero del año 2026.

Art. 34. - 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.

DISPOSICIÓN 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 urbanos.

DISPOSICIÓN FINAL. - 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.

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



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



Ab. Moisés Maldonado Lalama
**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL
Y GENERAL INSTITUCIONAL.**

Abg. Moisés Maldonado Lalama, **SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL Y GENERAL INSTITUCIONAL DEL GADM DEL CANTON SANTA LUCÍA.** -CERTIFICO: Que la " **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027**", fue discutida, analizada y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, en las sesiones ordinarias celebradas el veintisiete de noviembre, y cinco de diciembre de dos mil veinticinco.

Santa Lucía, 05 de diciembre de 2025.



Abg. Moisés Maldonado Lalama.
**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL
Y GENERAL INSTITUCIONAL.**

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 URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027**".

Santa Lucía, 05 de diciembre de 2025.



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 URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027**" el cinco de diciembre de dos mil veinticinco.

Santa Lucía, 05 de diciembre de 2025.

Abg. Moisés Maldonado Lalama.
**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL
Y GENERAL INSTITUCIONAL.**

