EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Municipio de Loja

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOJA

ORDENANZA Nro. 0044-2021

DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 - 2023

Año I - Nº 719 - 58 páginas
Quito, jueves 12 de enero de 2023

Nro. 0044-2021

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOJA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, cómo estructurar el inventario en el territorio urbano del cantón y 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 el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad rural y que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo al GAD Municipal para que regule las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la

propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: 'Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad **RURAL**, cada bienio'', los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2022-2023.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LOJA

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 36 de la Constitución de la República del Ecuador establece: Las personas adultas mayores recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado, en especial en los campos de inclusión social y económica, y protección contra la violencia. Se considerarán personas adultas mayores aquellas personas que hayan cumplido los sesenta y cinco años de edad.

Que, el Art. 37 de la Constitución de la República del Ecuador establece: El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos:
1. La atención gratuita y especializada de salud, así como el acceso gratuito a medicinas.
2. El trabajo remunerado, en función de sus capacidades, para lo cual tomará en cuenta sus limitaciones.
3. La jubilación universal.
4. Rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos.
5. Exenciones en el régimen tributario.

6. Exoneración del pago por costos notariales y registrales, de acuerdo con la ley.
7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento.

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

Que, el 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. 300 ibídem del régimen tributario; establece: se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.

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

Que, el Art. 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, 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 georeferenciado, 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, 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. 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 cantonales, 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 COOTAD en el Art. 139 establece: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.*

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

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

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

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

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

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

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *"El impuesto sobre la propiedad rural";*

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

Que, el Art. 517.- Banda impositiva. - Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

Que, el Artículo 561 ibidem; 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 Art. 514.- Sujeto Activo. - Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural.

Que el Art. 515.- Sujeto Pasivo. - Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

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, el Art. 14.- de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, De las exoneraciones. Expresamente determina lo siguiente: Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Que, el Art. 75.- de la Ley Orgánica de Discapacidades sobre Impuesto predial. - determina lo siguiente: 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.

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, 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.

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOJA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023

CAPÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1 .- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Loja, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Loja, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios. - Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2022 - 2023, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Glosario de Términos. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

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

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

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

Avalúo de la Propiedad. - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar. - Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

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

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

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

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

Código Catastral. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

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

Inventario Catastral. - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de

sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

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

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

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

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

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

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

Art. 4.- Objeto del Catastro. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos. - El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la

actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

CAPÍTULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del cantón Loja.

Art. 7.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Loja y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 8.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno autónomo, descentralizado del Municipio de Loja, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de

personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Loja.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.

b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.

c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.

2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.

3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.

4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.

5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.

7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPÍTULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Art. 13.- Del avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona

agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones[1]:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \cdots + (S_n \times P_n)\right)$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
$S_{1\ldots n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas
$P_{1\ldots n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea ($USD/ha)

Matriz de Valor donde están fijados los precios de las zonas agroeconómicas o homogénea, tal como se detalla en el cuadro del **anexo No.1**

a.2 Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia

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

a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

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

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,20
OCASIONAL	1,20
NO TIENE	1,00
NO APLICA	1,00

***Factores aplicados a subpredios* según la pendiente:**

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1,10
2	5 - 10	SUAVE	1,00
3	10 - 20	MEDIA	0,90
4	20 - 35	FUERTE	0,80
5	35 - 45	MUY FUERTE	0,70
6	45 - 70	ESCARPADA	0,65
7	> 70	ABRUPTA	0,60

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio
$A_{1\cdots n}$ = Área de Intersección
$fp_{1\cdots n}$= Factor pendiente del área de intersección
A_t= Área Total

***Factores aplicados a subpredios* según la edad:**

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCIÓN	1,00
EN DESARROLLO	0,90
FIN DE PRODUCCIÓN	0,90
NO APLICA	1,00

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

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,20
2	ALTA	1,15
3	MODERADA	1,05
4	REGULAR	1,00
5	BAJA	0,90
6	MUY BAJA	0,85

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio
A_1 = Área de Intersección
fp = Factor Accesibilidad
A_t= Área Total

***Factores aplicados a* predios según la titularidad:**

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TÍTULO	1,00
SIN TÍTULO	0,95
S/I	1,00

***Factores aplicados a* predios según la diversificación:**

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	***CANTÓN***	***APLICACIÓN DE FACTOR***
Mérito	2,00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	0,65	

b) *El valor de las edificaciones y de reposición*

b.1. Edificaciones terminadas

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

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado ($USD/$m^2$), que se indican en la *Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón*.

COSTO DE MATERIALES:

N°	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
1	Agua	m^3	2
2	Cemento	Kg	0,151
3	Ripio Minado	m^3	12
4	Polvo de piedra	m^3	12

5	Acero de refuerzo f'y = 4200 Kg/cm2	Kg	1,25
6	Piedra Molón	m^3	16
7	Clavos	Kg	2,16
8	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m^2	16
9	Columna, viga de madera rustica	M	4,5
10	Columna de caña guadua	M	0,83
11	Pared de madera rústica	m^2	9,75
12	Mampara de Aluminio y Vidrio	m^2	100
13	Zinc	m^2	2,325
14	Galvalumen	m^2	13,4
15	Steel Panel	m^2	4,83
16	Adobe común	U	0,6
17	Tapial e=0.40 incl encofrado	m^2	9
18	Arena Fina	m^3	12,5
19	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0,5
20	Eternit	m^2	5,287
21	Ardex	m^2	3,64
22	Duratecho	m^2	5,5
23	Palma incluye alambre de amarre	m^2	6
24	Paja incluye alambre de amarre	m^2	5
25	Plástico Reforzado	m^2	1,65
26	Policarbonato	m^2	9,51
27	Bahareque	m^2	4
28	Latilla de caña	m^2	2,2
29	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1
30	Alfajía	m (u)	1,5
31	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1
32	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1
33	Teja Lojana o Cuencana	U	0,7
34	Tira eucalipto	U	1,7
35	Tirafondo	U	0,5
36	Ladrillo Jaboncillo	U	0,38
37	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	41,5
38	Geomembrana HDPE 1000	m^2	4,94

MANO DE OBRA

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	3,62
Ay. de fierrero	3,62
Ay. de carpintero	3,62
Albañil	3,66
Fierrero	3,66
Maestro de obra	3,86
Chofer tipo D	5,31
Carpintero	3,66
Ay. De soldador	3,62
Operador de Retroexcavadora	4,06
Maestro estructura especializado	4,06
Maestro Soldador	4,06
Maestro Aluminero	4,06
Ay. Aluminero	3,62
Ay. Especializado	3,62
Instalador de perfileria aluminio	3,62

EQUIPO Y MAQUINARIA

DESCRIPCIÓN	COSTO HORA
Herramienta menor	$ 0,50
Compactador mecánico	$ 5,00
Volqueta 12 m3	$ 25,00
Concretera 1 Saco	$ 5,00
Vibrador	$ 4,00
Andamios	$ 2,00
Retroexcavadora	$ 25,00
Soldadora Eléctrica 300 A	$ 2,00

Taladro Peq.	$ 1,50
Camión Grua	$ 20,00

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

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a\right)$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción
P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m^2)
P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m^2)
Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$
$$f_t = f_d \times f_e \text{ x } f_u$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados
V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura
f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.
f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2021.

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

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	**VALOR (CI)**
Tradicional – básico	0.1
Económico	0.15
Bueno	0.20
Lujo	0.25

Tabla de materiales predominantes de la estructura:

	DESCRIPCIÓN	**BÁSICO**	**ECONÓMICO**	**BUENO**	**LUJO**
PRIMER PISO	Hormigón Armado	83,52	87,32	91,12	94,91
	Acero	79,95	83,58	87,21	90,85
	Aluminio	98,13	102,59	107,05	111,51
	Madera con tratamiento periódico (construcciones mayores a 39 m^2)	62,95	65,81	68,67	71,53
	Paredes Soportantes	34,38	35,94	37,50	39,07
	Otro	17,19	17,97	18,75	19,53
	Madera	19,02	19,89	20,75	21,62
NO TIENE CUBIERTA	Hormigón Armado	33,41	34,93	36,45	37,97
	Acero	31,98	33,43	34,89	36,34
	Aluminio	39,25	41,04	42,82	44,60
	Madera con tratamiento periódico (construcciones mayores a 39 m^2)	25,18	26,32	27,47	28,61
	Paredes Soportantes	18,91	19,77	20,63	21,49

	Otro	9,45	9,88	10,31	10,74
	Madera	7,61	7,96	8,30	8,65
TIENE CUBIERTA	Hormigón Armado	12,53	13,10	13,67	14,24
	Acero	11,99	12,54	13,08	13,63
	Aluminio	14,72	15,39	16,06	16,73
	Madera con tratamiento periódico (construcciones mayores a 39 m^2)	9,44	9,87	10,30	10,73
	Paredes Soportantes	6,88	7,19	7,50	7,81
	Otro	3,44	3,59	3,75	3,91
	Madera	2,85	2,98	3,11	3,24

Tabla de materiales predominantes de la pared:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
Hormigón	44,84	46,88	48,92	50,95
Ladrillo o Bloque	24,52	25,63	26,75	27,86
Piedra	36,20	37,84	39,49	41,14
Madera	13,45	14,06	14,67	15,29
Metal	28,45	29,74	31,04	32,33
Adobe o Tapia	29,22	30,55	31,87	33,20
Bahareque - Caña Revestida	13,45	14,06	14,67	15,29
Caña	13,45	14,06	14,67	15,29
Aluminio o Vidrio	159,60	166,85	174,11	181,36
Plástico o Lona	5,37	5,61	5,86	6,10
Otro	2,68	2,81	2,93	3,05

Tabla de materiales predominantes de la cubierta:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
(Loza de) Hormigón	58,18	60,82	63,47	66,11
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	24,97	26,10	27,24	28,37
Teja	24,97	26,10	27,24	28,37
Zinc	14,15	14,79	15,44	16,08
Otros Metales	71,68	74,93	78,19	81,45
Palma, Paja	19,04	19,91	20,78	21,64
Plástico, policarbonato y similares	15,76	16,47	17,19	17,91
Otro	7,08	7,40	7,72	8,04

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

ACABADO	FACTOR
Factor acabado básico-tradicional	0.19
Factor acabado económico	0.35
Factor acabado bueno	0.46
Factor acabado lujo	0.55

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

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

Donde:

f_d = Factor depreciación
E = Edad de la estructura
V_t = Vida útil del material predominante de la estructura
C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.
El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor	Descripción
Bueno	0.474	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o

		recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Malo	1	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Tabla Factores de Estado de Conservación

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

TABLA DE FACTORES DE USO

Calificación	**Factor por uso**
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o	0.9
Salas de postcosecha	0.9
Administración	0.975
Industria	0.9
Artesanía, mecánica	0.95
Comercio o servicios	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.9
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95

Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido/otro	0.95

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

Tabla De Construcciones Agroindustriales:

VALORES EN US$ POR m^2 DE MEJORAS													
MEJORAS	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	120,92	120,92	131,53	102,22	117,67	66,55	52,22	34,93					102,22
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	120,92	120,92	131,53	102,22	117,67	66,55	52,22	34,93					102,22
SALA DE ORDEÑO	120,92	120,92	131,53	102,22	117,67	66,55	52,22	34,93					102,22
GALPON AVICOLA	120,92	120,92	131,53	102,22	117,67	66,55	52,22	34,93					102,22
PISCINAS (camarón/piscícola)	11,29												
ESTANQUE O RESERVORIO	20,71								20,71				
INVERNADEROS									45,08	53,66	53,66	36,50	36,50
TENDALES	31,25												
PISCINAS DE H.A.													
CANAL DE RIEGO													
POZO DE RIEGO													
CERRAMIENTOS													
FUNICULARES													
SILO/ALMACENAMIENTO													
PISTA DE ATERRIZAJE													
VÍAS INTERNAS													
OTRAS AGROINDUSTRIALES													

CAPÍTULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO. -

Art. 14.- Banda impositiva. - Al valor catastral del predio rural se aplicará que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano. de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 15.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos,

se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

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

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose un porcentaje **0,70 por mil. (CERO PUNTO SETENTA POR MIL)**

CAPÍTULO V

TASAS ADMINISTRATIVAS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 19.- Tasas administrativas adicionales al impuesto predial rural. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa por servicio de **DOCUMENTO DE AVALÚOS O CERTIFICADO CATASTRAL. -** El valor de esta tasa por el servicio técnico que brinda la Institución será de **$ 10.00 USD por cada predio**

b) Tasa por emisión de planos. - El valor de esta tasa anual es el **$5.00** por cada plano, valor en el cual está incluido el valor por prestación de los servicios administrativos.

c) Por los dos servicios que brindará la Municipalidad de Loja, esto es: **Documentos de Avalúos y Catastros y planos catastrales prediales**, se establece para el despacho de los dos actos administrativos mencionados el plazo de **SETENTA Y DOS HORAS (72 HORAS),** con la

finalidad de agilitar el proceso con mayor celeridad y eficiencia administrativa, no debiendo existir para el despacho del mismo dilaciones y retardos, por tanto el procedimiento debe estar apegado a los principios de eficacia, eficiencia y calidad, mismos que están contemplados en los artículos **3, 4 y 5 del Código Orgánico Administrativo (COA).**

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPÍTULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 20.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieren en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:
1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la

erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo a la Ley.

Además, se deberá considerar exoneración por discapacidad prevista en el Art. 75.- Impuesto predial. - que dice: 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.

Art. 21.- Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaría, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufriere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

Art. 22.- Exenciones temporales. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503 y 510 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para el caso puntual de las personas **ADULTAS MAYORES** titulares de bienes inmuebles URBANOS, dicha exoneración, se la hará efectiva en forma directa; para lo cual se deberá observar y cumplir con el principio constitucional y legal, establecido en los artículos 36 y 37 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con lo dispuesto en el Art. 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores y su respectivo reglamento.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respectos del siguiente ejercicio económico.

Además, la exoneración por discapacidad que está prevista en el Art. 75.- Impuesto predial. - que dice: 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.

Art. 24.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Concejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo No. 2

CAPÍTULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 25.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

e) 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.

Del artículo 21.- Beneficios tributarios. - (…) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de

acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición de discapacidad, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación. - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad 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, sicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

2.2.- Persona con deficiencia o condición de discapacidad.- Se entiende por persona con deficiencia o condición de discapacidad a toda

aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPÍTULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 26.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 27.- Potestad resolutoria. - Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anormalidad o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 28.- Diligencias probatorias. - De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 29.- Obligación de resolver. - La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 30.- Plazo para resolución. - El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPÍTULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 31.- Reclamo. - Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 32.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 33.- Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 34.- Resolución. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPÍTULO X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 35.- De la sustanciación. - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 36.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 37.- Recurso de reposición. - Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 38.- Plazos para el recurso de reposición. - El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 39.- Recurso de apelación. - Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 40.- Plazos para apelación. - El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 41.- Recurso de Revisión. - Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;

b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;

c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada:

d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,

e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 42.- Improcedencia de la revisión. - No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;

b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;

c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 43.- Revisión de oficio. - Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.
El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPÍTULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 44.- Emisión de títulos de crédito. - El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.

2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.

3. La dirección del predio.

4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.

5. Número del título de crédito.

6. Lugar y fecha de emisión.

7. Valor de cada predio actualizado

8. Valor de las deducciones de cada predio.

9. Valor imponible de cada predio.

10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.

11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.

12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.

13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 45. - Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Rentas Municipales comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de la Jefatura de Rentas.

Art. 46.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

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

Art. 47.- Pago del Impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 48.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Art. 49.- Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la

tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 50.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

Art. 51.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

DISPOSICIONES GENERALES. -

PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado de Loja en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA. - Certificación de Avalúos. - La Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros del Municipio de Loja, conferirá los Documentos de Avalúos y Catastros o certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

TERCERA. - Supletoriedad y preeminencia. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

CUARTA. - Derogatoria. - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

QUINTA. - Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2022-2023.

SEXTA.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del **1 de julio**, soportarán el **10%** de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

Vencido el **año fiscal**, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la **mora** mediante el procedimiento coactivo.

Art. 52.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (**10%**) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará

el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos. Art. 523 del COOTAD.

Art. 53.- VIGENCIA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2022-2023.

Art. 54.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

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

JORGE ARTURO BAILON ABAD

Firmado digitalmente por JORGE ARTURO BAILON ABAD
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC, o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION-ECIBCE, l=QUITO, serialNumber=0000470874, cn=JORGE ARTURO BAILON ABAD
Fecha: 2021.12.27 17:05:31 -05'00'

Ing. Jorge Bailón Abad
ALCALDE DEL CANTÓN LOJA

Firmado electrónicamente por:
ERNESTO SALVADOR ALVEAR SARMIENTO

Abg. Ernesto Alvear Sarmiento
SECRETARIO GENERAL

RAZÓN.- Abg. Ernesto Alvear Sarmiento, Secretario General del Concejo Municipal de Loja, **CERTIFICA:** que la ***ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOJA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023,*** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las sesión ordinaria del uno de diciembre del dos mil veintiuno y sesión extraordinaria del veinte de diciembre del dos mil veintiuno, siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor Alcalde Ing. Jorge Bailón Abad, en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad a lo establecido en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Loja, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

Firmado electrónicamente por:
ERNESTO SALVADOR ALVEAR SARMIENTO

Abg. Ernesto Alvear Sarmiento
SECRETARIO GENERAL

ING. JORGE BAILÓN ABAD, ALCALDE DEL CANTÓN LOJA. -
Al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el antes referido Código Orgánico, **SANCIONO**, expresamente la ***ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOJA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023;*** y, dispongo su promulgación para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

JORGE ARTURO BAILON ABAD
Firmado digitalmente por JORGE ARTURO BAILON ABAD
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC, o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION ECIBCE, l=QUITO, serialNumber=0000470874, cn=JORGE ARTURO BAILON ABAD
Fecha: 2021.12.27 17:05:02 -05'00'

Ing. Jorge Bailón Abad
ALCALDE DEL CANTÓN LOJA

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Jorge Bailón Abad, Alcalde del cantón Loja, ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de la ***ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOJA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023.-*** Loja, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.- **LO CERTIFICO.**

Firmado electrónicamente por:
ERNESTO SALVADOR ALVEAR SARMIENTO

Abg. Ernesto Salvador Alvear Sarmiento
SECRETARIO GENERAL

ANEXOS

Anexo 1: MATRIZ DE VALOR

Agregación	1101ZH01		1101ZH02		1101ZH03		1101ZH04		1101ZH05	
	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado
ÁREA CONSTRUIDA	15000	0	10000	0	9200	0	18975	0	60932	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1016	0	1016	0	950	0	1500	0	2000	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	0	0	7000	8050	8050	9257	16500	18975	27000	31050
CACAO	0	0	0	0	0	0	16500	18975	0	0
CAFÉ	0	0	7000	8050	8050	9257	16500	18975	27000	31050
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	7000	8050	8050	9257	16500	18975	27000	31050
CHAPARRAL - PAJONAL	450	0	450	0	450	0	450	0	450	0
CICLO CORTO	6800	7820	5100	5865	3900	5405	7400	8510	18200	20930
CONÍFERAS MADERABLES	2666	0	2000	0	1843	0	2901	0	4282	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	4570	5585	0	0	0	0	27000	31050
FORESTAL DIVERSOS USOS	2666	0	2000	0	1843	0	2901	0	4282	0
FORESTAL MADERABLE	2666	0	2000	0	1843	0	2901	0	4282	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	2901	0	4282	0
FRUTALES PERMANENTES	0	0	7000	8050	8050	9257	16500	18975	27000	31050
FRUTALES SEMIPERMANENTES	15000	17250	7000	8050	8050	9257	16500	18975	27000	31050
HUERTA	6800	7820	5100	5865	4700	5405	16500	18975	27000	31050
OTRAS AREAS	15233	0	5100	0	3900	0	16500	0	27000	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	4500	5865	0	0	16500	18975	18200	20930
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	30466	35544
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	10000	11500	4062	5078	3900	5405	7400	8510	18200	20930
PASTOS NATURALES	450	0	450	0	450	0	450	0	450	0
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	100000	0	100000	0	160000	0	120000	0	0	0

Continuar...

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	100000	0	100000	0	100000	0	80000	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	100000	0	100000	0	80000	0	40000	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	100000	0	100000	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	100000	0	100000	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	100000	0	100000	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	101553	0	101553	0	152330	0	152330	0	609320	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	101553	0	101553	0	101553	0	101553	0	101553	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	960	0	633	0	662	0	1430	0	2112	0

Agregación	1101ZH06		1101ZH07		1101ZH08		1101ZH09		1101ZH10	
	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado
ÁREA CONSTRUIDA	81243	0	121864	0	40800	0	149530	0	180000	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	6093	0	15000	0	3200	0	0	0	90000	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	35544	4087	72000	82800	15000	17250	149530	0	180000	0
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	50777	58393	72000	82800	15000	17250	0	0	180000	198000
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	38000	43700	62960	82800	12000	13800	0	0	180000	198000
CHAPARRAL - PAJONAL	450	0	450	0	450	0	450	0	450	0
CICLO CORTO	22000	25300	62960	72404	12000	13800	149530	171959	180000	207000
CONÍFERAS MADERABLES	7000	0	25000	0	4570	0	74765	0	90000	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	62960	72404	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	7000	0	25000	0	4570	0	74765	0	90000	0
FORESTAL MADERABLE	7000	0	25000	0	4570	0	74765	0	90000	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	38000	43700	62960	72404	26000	28600	149530	164483	180000	198000
FRUTALES SEMIPERMANENTES	38000	43700	62960	72404	26000	28600	149530	164483	180000	198000
HUERTA	38000	43700	62960	72404	26000	28600	149530	164483	180000	198000
OTRAS AREAS	38000	0	62960	0	12000	0	149530	0	180000	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	38000	0	62960	72404	12000	13800	74765	0	90000	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	62960	72404	26000	0	149530	0	180000	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	22000	25300	62960	72404	9600	11040	149530	171959	180000	207000
PASTOS NATURALES	450	0	450	0	450	0	450	0	450	0
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	30466	32497	62960	72404	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	304660	0	304660	0	0	0	304660	0	304660	0

Continuar….

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	253883	0	253883	0	0	0	253883	0	253883	1
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	203107	0	203107	0	0	0	203107	0	203107	2
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	406213	0	406213	0	0	0	406213	0	406213	3
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	355437	0	355437	0	0	0	355437	0	355437	4
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	304660	0	304660	0	0	0	304660	0	304660	5
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	710874	0	710874	0	0	0	710874	0	710874	6
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	101553	0	101553	0	101553	0	101553	0	101553	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	2342	0	3045	0	2342	0	2342	0	2342	0

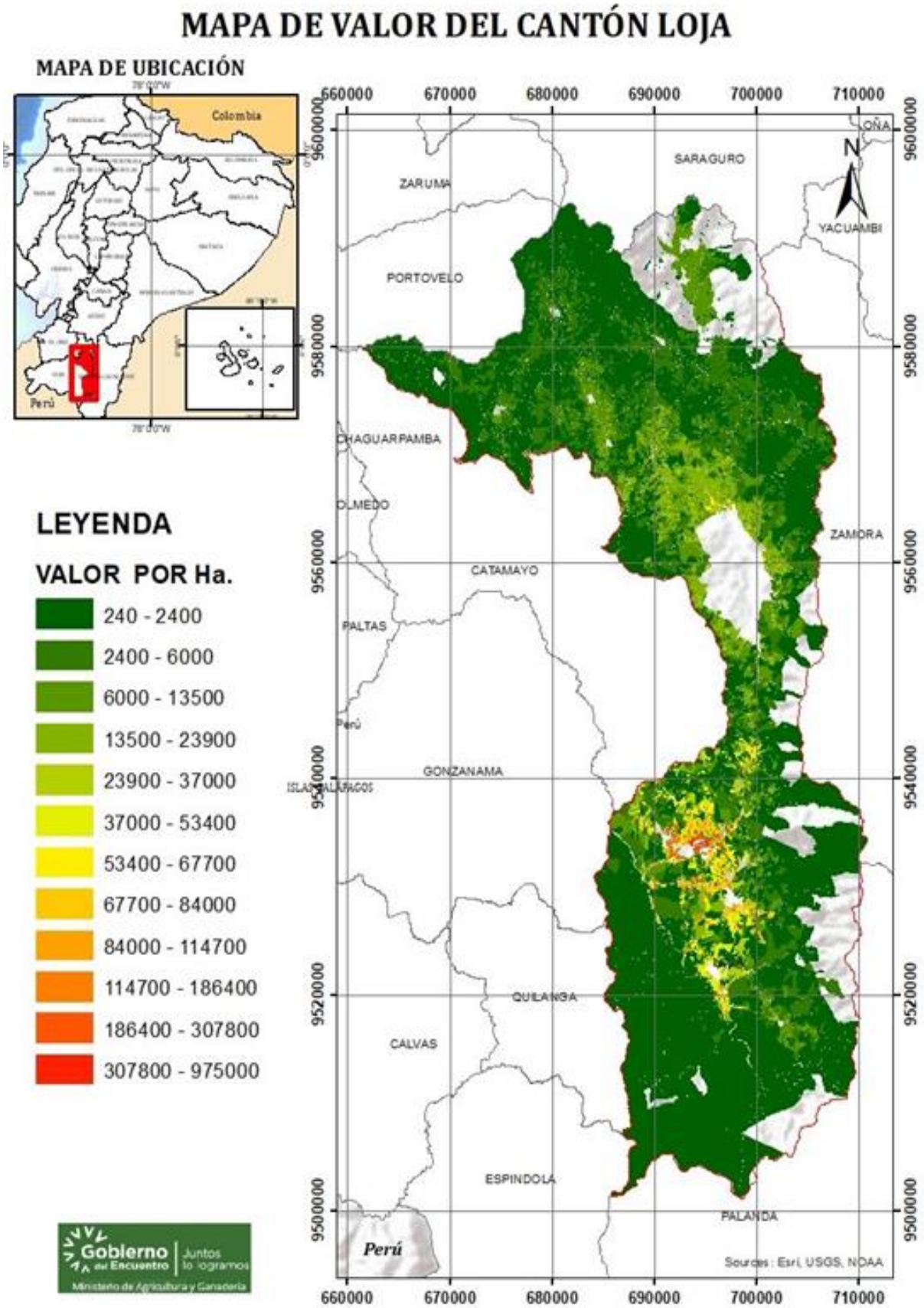
Agregación	1101ZH11		1101ZH12		1101ZH13		1101ZH14	
	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado
ÁREA CONSTRUIDA	203107	0	180000	0	10000	0	96236	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0	0	0	0	950	0	18000	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	203107	0	180000	0	7000	10500	56400	59360
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	0	0	0	0	7000	14217	56400	59360
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	180000	0	7000	8124	50552	55000
CHAPARRAL - PAJONAL	450	0	450	0	450	0	450	0
CICLO CORTO	225000	258750	180000	207000	5200	6062	50000	55000
CONÍFERAS MADERABLES	112500	0	90000	0	1843	0	25000	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	112500	0	90000	0	1843	0	25000	0
FORESTAL MADERABLE	112500	0	90000	0	1843	0	25000	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	225000	247500	180000	198000	26000	28600	50552	55000
FRUTALES SEMIPERMANENTES	225000	247500	180000	198000	26000	28600	50552	55000
HUERTA	225000	247500	180000	198000	26000	28600	50552	55000
OTRAS AREAS	225000	0	180000	0	12000	0	50552	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	112500	0	90000	0	12000	13800	0	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	225000	0	180000	0	26000	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	225000	258750	180000	207000	2600	3640	50000	55000
PASTOS NATURALES	450	0	450	0	450	0	450	0
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	50552	55000
TE	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	304660	0	304660	0	0	0	304660	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	253883	1	253883	0	0	0	253883	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	203107	2	203107	0	0	0	203107	0

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	406213	3	406213	0	0	0	406213	0

Continuar….

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	355437	4	355437	0	0	0	355437	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	304660	5	304660	0	0	0	304660	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	710874	6	710874	0	0	0	710874	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	101553	0	101553	0	101553	0	101553	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	2342	0	2342	0	960	0	960	0

ANEXO 2

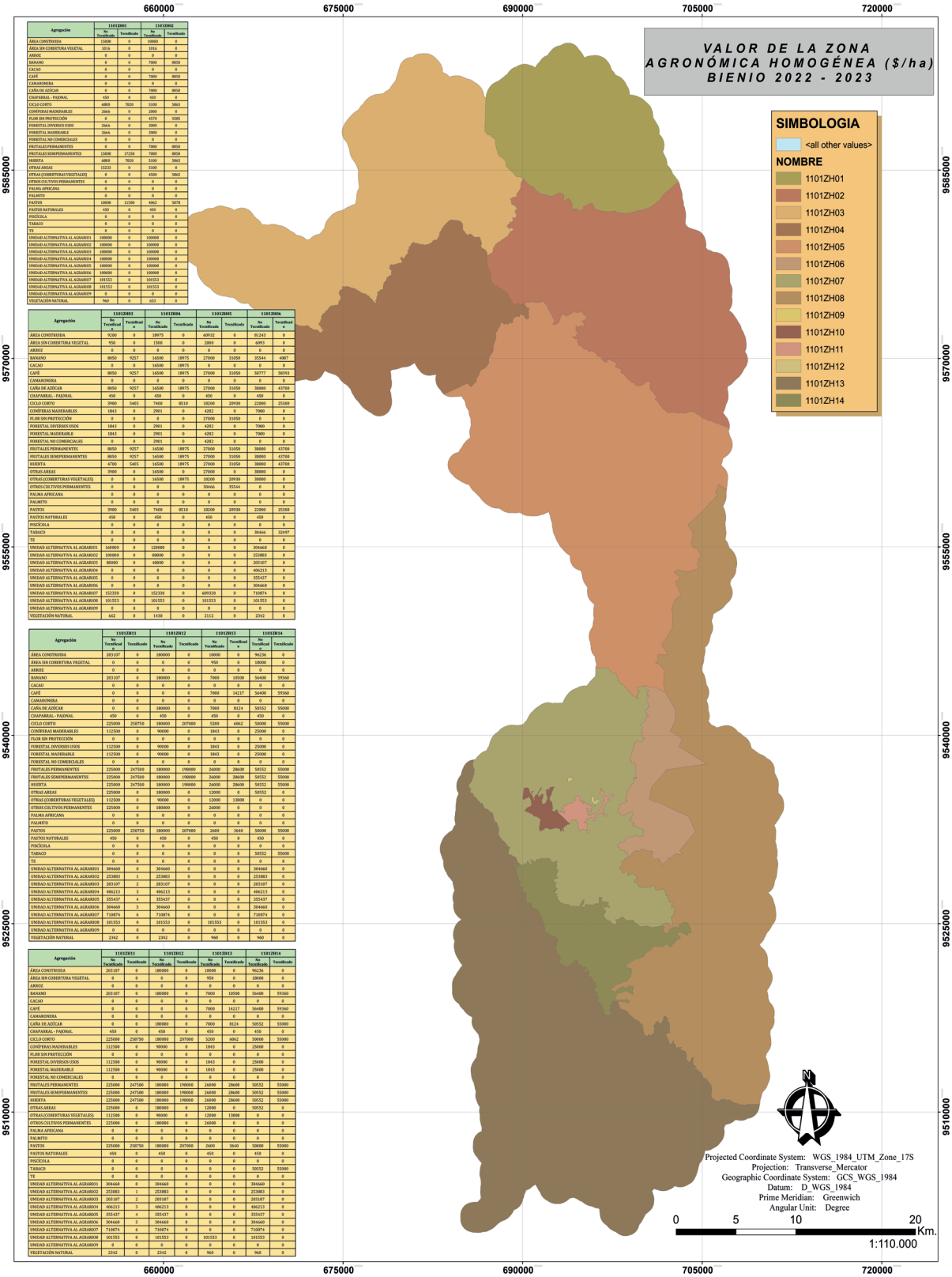

MAPA DE VALOR DEL CANTÓN LOJA
MAPA DE UBICACIÓN
Colombia
Perú
LEYENDA
VALOR POR Ha.
240 - 2400
2400 - 6000
6000 - 13500
13500 - 23900
23900 - 37000
37000 - 53400
53400 - 67700
67700 - 84000
84000 - 114700
114700 - 186400
186400 - 307800
307800 - 975000
660000
670000
680000
690000
700000
710000
9600000
9580000
9560000
9540000
9520000
9500000
N
SARAGURO
ZARUMA
YACUAMBI
PORTOVELO
CHAGUARPAMBA
ZAMORA
CATAMAYO
PALTAS
GONZANAMA
QUILANGA
CALVAS
ESPINDOLA
PALANDA
Perú
Sources: Esri, USGS, NOAA
Gobierno del Encuentro
Juntos lo logramos
Ministerio de Agricultura y Ganadería

ANEXO 2

Municipio de Loja

JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS

VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL DEL CANTON LOJA



Agregación	1101ZH01		1101ZH02	
	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado
ÁREA CONSTRUIDA	15000	0	10000	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	3916	0	1016	0
ARROZ	0	0	0	0
BANANO	0	0	7000	8050
CACAO	0	0	0	0
CAFÉ	0	0	7000	8050
CAMARONERA	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	7000	8050
CHAPARRAL - PAJONAL	450	0	450	0
CICLO CORTO	6069	7020	5100	5865
CONÍFERAS MADERABLES	2666	0	2000	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	4170	5355
FORESTAL DIVERSOS USOS	2666	0	2000	0
FORESTAL MADERABLE	2666	0	2000	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	0	0	7000	8050
FRUTALES SEMIPERMANENTES	15000	17250	7000	8050
HUERTA	6069	7020	5100	5865
OTRAS AREAS	15233	0	5100	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	4500	5865
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0
PASTOS	10000	11500	4662	5078
PASTOS NATURALES	450	0	450	0
PISCICOLA	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0
TE	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	100000	0	100000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	100000	0	100000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	100000	0	100000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	100000	0	100000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	100000	0	100000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	100000	0	100000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	101553	0	101553	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	101553	0	101553	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	960	0	633	0

Agregación	1101ZH03		1101ZH04		1101ZH05		1101ZH06	
	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado
ÁREA CONSTRUIDA	9200	0	18975	0	60932	0	81243	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	950	0	1500	0	2003	0	6093	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	8050	9257	16500	18975	27000	31050	35544	4087
CACAO	0	0	16500	18975	0	0	0	0
CAFÉ	8050	9257	16500	18975	27000	31050	50777	58393
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	8050	9257	16500	18975	27000	31050	38060	43769
CHAPARRAL - PAJONAL	450	0	450	0	450	0	450	0
CICLO CORTO	3900	5485	7410	8510	18200	20930	22000	25300
CONÍFERAS MADERABLES	1843	0	2901	0	4282	0	7000	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	27000	31050	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	1843	0	2901	0	4282	0	7000	0
FORESTAL MADERABLE	1843	0	2901	0	4282	0	7000	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	2901	0	4282	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	8050	9257	16500	18975	27000	31050	38060	43769
FRUTALES SEMIPERMANENTES	8050	9257	16500	18975	27000	31050	38060	43769
HUERTA	4700	5405	16500	18975	27000	31050	38060	43769
OTRAS AREAS	3900	0	16500	0	27000	0	38060	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	16500	18975	18200	20930	38060	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	30466	35544	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	3900	5485	7410	8510	18200	20930	22000	25300
PASTOS NATURALES	450	0	450	0	450	0	450	0
PISCICOLA	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	30466	32497
TE	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	160000	0	120000	0	0	0	304660	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	100000	0	88000	0	0	0	253803	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	80000	0	49000	0	0	0	203107	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	0	0	0	0	0	0	406213	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	0	0	0	0	0	0	355437	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	0	0	0	0	0	0	304660	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	152338	0	152338	0	609320	0	710874	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	101553	0	101553	0	101553	0	101553	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	662	0	1430	0	2112	0	2342	0

Agregación	1101ZH11		1101ZH12		1101ZH13		1101ZH14	
	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado	No Tecnificado	Tecnificado
ÁREA CONSTRUIDA	203107	0	180000	0	19000	0	96236	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0	0	0	0	950	0	18000	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	203107	0	180000	0	7000	10500	56400	59360
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	0	0	0	0	7000	14217	56400	59360
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	180000	0	7000	8124	50552	55000
CHAPARRAL - PAJONAL	450	0	450	0	450	0	450	0
CICLO CORTO	225000	258750	180000	207000	5200	6062	50000	55000
CONÍFERAS MADERABLES	112500	0	90000	0	1843	0	25000	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	112500	0	90000	0	1843	0	25000	0
FORESTAL MADERABLE	112500	0	90000	0	1843	0	25000	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	225000	247500	180000	198000	26000	28600	50552	55000
FRUTALES SEMIPERMANENTES	225000	247500	180000	198000	26000	28600	50552	55000
HUERTA	225000	247500	180000	198000	26000	28600	50552	55000
OTRAS AREAS	225000	0	180000	0	12000	0	50552	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	112500	0	90000	0	12000	13800	0	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	225000	0	180000	0	26000	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	225000	258750	180000	207000	2600	3640	50000	55000
PASTOS NATURALES	450	0	450	0	450	0	450	0
PISCICOLA	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	50552	55000
TE	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	304660	0	304660	0	0	0	304660	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	253803	1	253803	0	0	0	253803	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	203107	2	203107	0	0	0	203107	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	406213	3	406213	0	0	0	406213	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	355437	4	355437	0	0	0	355437	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	304660	5	304660	0	0	0	304660	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	710874	6	710874	0	0	0	710874	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	101553	0	101553	0	101553	0	101553	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	2342	0	2342	0	960	0	960	0

Mgs. Paola Katherine Coronel Mendoza, *JEFA DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL MUNICIPIO DE LOJA*, **CERTIFICA**, que las páginas 23,24,27,54 y 55 constaban escaneadas e ilegibles de la ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOJA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023, fueron reemplazas en su formato original para una mejor visibilidad y comprensión conservando las demás del archivo digital publicado en la Gaceta Municipal, sin alterar su contenido.

Loja, 27 diciembre del 2022

Firmado electrónicamente por:
PAOLA KATHERINE
CORONEL MENDOZA

Mgs. Paola katherine Coronel Mendoza
JEFA DE AVALÚOS Y CATASTROS (E)

Firmado electrónicamente por:
GERONIMO
RENE RUIZ

Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.