

Universidad Andina Simón Bolívar

Sede Ecuador

Área de Derecho

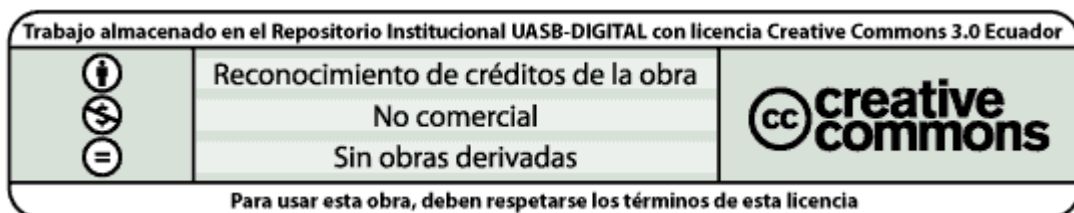
Programa de Maestría en Tributación

El catastro multifinanciar y su impacto en la recaudación de los impuestos prediales de los Gobiernos Municipales de Latacunga y Pujilí por los bienes 2010-2011 y 2012-2013

Autora: Mónica Alexandra Benavides Pacheco

Tutor: Dr. Juan Carlos Mogrovejo Jaramillo

Quito, 2015



Cláusula de cesión de derecho de publicación de tesis

Yo, Mónica Alexandra Benavides Pacheco, autora de la tesis intitulada, “El catastro multifinalitario y su impacto en la recaudación de los impuestos prediales de los gobiernos municipales de Latacunga y Pujilí por los bienios 2010-2011, 2012-2013”, mediante el presente documento de constancia de que la obra es de mi exclusiva autoría y producción, que la he elaborado para cumplir con uno de los requisitos previos para la obtención del título de Magíster en Tributación en la Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador.

1. Cedo a la Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador, los derechos exclusivos de reproducción, comunicación pública, distribución y divulgación, durante 36 meses a partir de mi graduación, pudiendo, por lo tanto, la Universidad utilizar y usar esta obra por cualquier medio conocido o por conocer, siempre y cuando no se lo haga para obtener beneficio económico. Esta autorización incluye la reproducción total o parcial en formato virtual, electrónico, digital u óptico, como usos en red local y en internet.
2. Declaro que en caso de presentarse cualquier reclamación de parte de terceros respecto de los derechos de autor/a de la obra antes referida, yo asumiré toda responsabilidad frente a terceros y a la Universidad.
3. En esta fecha entrego a la Secretaría General, el ejemplar respectivo y sus anexos en formato impreso y digital o electrónico.

Fecha:

Firma:

RESUMEN

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la competencia exclusiva para la formación y administración de los catastros prediales en sus respectivas circunscripciones territoriales, siendo el manejo de esta herramienta de vital importancia para el fortalecimiento de la gestión municipal general, que al mismo tiempo expone su carácter multifinanciero; en ese sentido, uno de los propósitos más visibles es el de contribuir a la debida gestión de los tributos municipales, en este caso particular de los impuestos prediales urbano y rural para proveer de mayores recursos a las arcas municipales e ir concretando objetivos de redistribución a través de la imposición directa.

Vista así la figura del catastro, resulta fundamental indagar sobre su operación, tomando como referente la realidad de dos gobiernos municipales, considerando para el presente trabajo los Gobiernos Municipales de Latacunga y de Pujilí y por un período de tiempo determinado (bienios 2010-2011 y 2012-2013), principalmente por la accesibilidad de información en la esfera administrativa, trascendental para el cumplimiento de los objetivos investigativos trazados.

En esa tarea se evidencia las dificultades para llevar apropiadamente el catastro y la repercusión directa en los niveles de recaudación por impuestos prediales urbano y rural, pero también permite ir planteando algunas alternativas que procuren mejorar la gestión catastral predial municipal y coadyuven, a su vez, a potenciar la gestión de los tributos locales.

DEDICATORIA

A mi Dios por haber depositado sus fuerzas y motivación en mí.

A mi esposo Ramiro, por su apoyo incondicional.

A mis hijas Sami y Anttonella, por su tolerancia durante todo este tiempo de ausencias.

A mis padres Arturo y Marcia, por ser una luz en mi camino.

AGRADECIMIENTO

A ti mi Dios todo poderoso, por demostrarme tantas veces tu existencia, y haberme dado fuerzas para superar cada obstáculo.

A mi esposo y a mis dos hijas por estar conmigo y apoyarme incondicionalmente para terminar el presente trabajo de investigación.

A mis padres, por su determinación, entrega y humildad, que me han enseñado tanto.

A mis maestros, en especial al Dr. Juan Carlos Mogrovejo Jaramillo, que compartieron desinteresadamente sus conocimientos y experiencia.

A la Universidad Andina Simón Bolívar Sede Ecuador, por darme la oportunidad de seguir creciendo académicamente.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	9
CAPÍTULO PRIMERO.....	11
EL CATASTRO PREDIAL EN EL ECUADOR Y SU CARÁCTER MULTIFINALITARIO	11
1.1 Evolución histórica y estado actual del catastro	11
1.2 Fundamentos del catastro	17
a) Definición.....	17
b) Estructura y diseño	17
c) Competencia.....	19
1.3 Fines del catastro.....	20
a) Finalidad tributaria	20
b) Finalidad extra fiscal: Planificación, regulación, ordenamiento y control.....	21
1.4 Breve referencia del modelo y gestión catastral predial en Bolivia, Colombia y Perú	23
1.4.1 Régimen catastral predial en Bolivia.....	23
1.4.2 Régimen catastral predial en Colombia	26
1.4.3 Régimen catastral predial en Perú	29
CAPÍTULO SEGUNDO	34
RÉGIMEN ACTUAL DE LOS IMPUESTOS PREDIAL URBANO Y PREDIAL RURAL EN EL ECUADOR	34
2.1 Impuesto predial urbano.....	34
2.1.1 Elementos esenciales: hecho generador, base imponible, tarifas, exenciones y deducciones.....	35
a) El hecho generador	35

b) Sujeto activo y sujeto pasivo	35
c) Base imponible	36
d) Tarifa	36
e) Deducciones.....	37
f) Exenciones	38
2.1.2 Aspectos formales: modo de determinación, plazos de pago y exigibilidad	40
a) Modo de determinación	40
b) Determinación de la base imponible y liquidación del impuesto.....	40
c) Plazos de pago y exigibilidad	42
2.2 Impuesto predial rural	42
2.2.1 Elementos esenciales: hecho generador, base imponible, tarifas, exenciones y deducciones.....	43
2.2.2 Aspectos Formales: modo de determinación y plazos de pago, exigibilidad	45
CAPÍTULO TERCERO	47
GESTIÓN CATASTRAL PREDIAL Y SU IMPACTO EN LA RECAUDACIÓN DE LOS GOBIERNOS MUNICIPALES DE LATACUNGA Y PUJILÍ POR LOS BIENIOS 2010-2011 Y 2012-2013.....	47
3.1 Diagnóstico del manejo catastral predial en el Gobierno Municipal de Latacunga por los bienios 2010-2011 y 2012-2013 y la recaudación por impuestos prediales urbano y rural en esos períodos	48
3.2 Diagnóstico del manejo catastral predial en el Gobierno Municipal de Pujilí por los bienios 2010-2011 y 2012-2013 y la recaudación por impuestos prediales urbano y rural en esos períodos.....	56
3.3 Plan de mejoras para el manejo catastral predial en los Gobiernos Municipales de Latacunga y Pujilí	63
CONCLUSIONES.....	67

RECOMENDACIONES	69
BIBLIOGRAFÍA	71
ANEXOS	75
Informes Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Latacunga.....	75
Informes Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pujilí	85

INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia del catastro en el Ecuador se han realizado varias reformas normativas en la materia, con el fin de mejorar la gestión de la información catastral predial nacional y seccional; sin embargo, estas reformas han sido insuficientes para desarrollar el catastro y convertirlo en una herramienta que potencie la gestión administrativa nacional y local. Se verifica la falta de emisión de una ley de catastro que, de manera general, contenga regulaciones aplicables en todo el territorio nacional que permita organizar interinstitucionalmente la información de la propiedad inmobiliaria pública y privada, de manera consolidada y no aislada, para evitar precisamente lo que desafortunadamente hoy se evidencia, esto es, una información dispersa, desactualizada e insuficiente con limitaciones para el adecuado emprendimiento en procesos de planificación local y nacional.

El manejo catastral predial es de competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en sus respectivos territorios, pero eso no resta la posibilidad de una tarea conjunta con instancias centrales y con otros niveles de gobierno subnacional, en aras de fortalecer esa gestión.

Tradicionalmente se ha considerado como finalidad prioritaria de la información catastral la recaudación tributaria, descuidando su potencialidad para la atención de otros frentes igualmente importantes en la gestión administrativa local, que traslucen el carácter multifinilar del catastro. Es cada vez más importante la herramienta catastral predial en los procesos de ordenamiento territorial y de proyección urbanística que coadyuve a la adecuada planificación y desarrollo local, a la dotación de infraestructura pública tanto en servicios como en obras, a la debida regulación del uso y ocupación del suelo, al desarrollo económico, etc., todo esto dentro del propósito de mejorar la calidad de vida de la población en la búsqueda de ese anhelado buen vivir.

La debida estructuración, conservación y actualización del catastro no es solo tarea de los órganos públicos competentes, también implica un compromiso ciudadano por contribuir a su consolidación desde la información que pueda proveer el propietario de bienes inmuebles para contar con información veraz que contribuya al progreso local y nacional y, en esa dimensión multifinilar, permita también fortalecer los niveles

recaudatorios municipales por impuestos prediales urbano y rural, viabilizando así los objetivos de acción pública municipal.

En este contexto, el presente trabajo expone la realidad de la gestión catastral predial municipal directamente vinculada a la recaudación de los impuestos prediales urbano y rural, con base en la experiencia de dos gobiernos municipales como son el Gobierno Municipal de Latacunga y el Gobierno Municipal de Pujilí, en un período de tiempo determinado (bienios 2010-2011 y 2012-2013), para así ir brindando algunos elementos con los cuales se vaya configurando propuestas y alternativas para mejorar la gestión catastral y, en consecuencia, la recaudación impositiva municipal.

Describiendo la estructura del trabajo, el primer capítulo se refiere a la importancia y evolución del catastro predial desde una línea más teórica; en el segundo capítulo se trata sobre el régimen jurídico ecuatoriano sobre los impuestos prediales urbano y rural; y, finalmente en el tercer capítulo se aborda la gestión catastral predial directamente relacionada con la recaudación por los impuestos prediales urbano y rural en los gobiernos municipales y bienios antes detallados, finalizando con propuestas de mejora en esa gestión.

CAPÍTULO PRIMERO

EL CATASTRO PREDIAL EN EL ECUADOR Y SU CARÁCTER MULTIFINALITARIO

1.1 Evolución histórica y estado actual del catastro

El término catastro se deriva del latín *capitastrum*, que proviene de *caput*, que significa “cabeza”, debido a que los bienes de la comunidad romana se los inventariaba por cabeza.¹ El catastro es tan antiguo como la misma humanidad y se creó en función de la necesidad de vincular un bien inmueble con su propietario, con el objetivo de garantizar la posesión de las tierras y las restituciones de las mismas, debido a que antiguamente tanto en Egipto como en Mesopotamia las inundaciones anuales de los ríos, borraban los linderos.²

En el Ecuador en la época prehispánica, la antigua confederación Quito-Cara, lo manejaba como un registro y control de tierras, el mismo que era administrado por los Caciques, quienes se encargaban de distribuirlas para que sean trabajadas por los miembros de las comunidades.³ Sin embargo, el catastro como tal se originó en la época de la conquista, por los años de 1540, mediante la institución de la “Encomienda”, y fueron los Virreyes y los Cabildos los encargados por la corona española en tener la facultad de registrar, controlar y repartir solares y tierras para luego titularizarlas en base a la prestación de servicios y la generación de tributos, lo que producía importantes ingresos económicos para los colonizadores.⁴ Por lo general, la repartición de las encomiendas y las ganancias del trabajo agrícola de nuestros indígenas fueron para los conquistadores y primeros pobladores funcionarios de cabildos, quienes eran un grupo

¹ César Montaña Galarza y Juan Carlos Mogrovejo Jaramillo, *Derecho Tributario Municipal Ecuatoriano. Fundamentos y práctica*, (Quito: UASB/CEN, 2014), 67.

² Gustavo Benalcázar Subía, “La función del catastro en la tributación municipal”, en *Memorias IV Jornadas Ecuatorianas de Derecho Tributario*, (Quito: IEDT, 2004), 136.

³ José López Chávez y Diego Alfonso Erba, “El Catastro Territorial en la República de Ecuador”, en Diego Alfonso Erba, edit, *El Catastro Territorial en América Latina y el Caribe*, (Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2008), 178.

⁴ José René López, “Historia y evolución del catastro”, en *Revista de la red de expertos Iberoamericanos en Catastro*, N°1, (Madrid, Ministerio de Economía y Hacienda de España, Fundación CEDDET, 2º Semestre de 2007), 11.

reducido de personas, dando paso al latifundio, y estableciendo el Mayorazgo y el Vínculo, como las instituciones medievales españolas que permitieron su permanencia.⁵

Con el proceso libertario, el Ecuador se transformó en República y fue a partir de allí que las tierras que pertenecían a la corona española pasaron a ser del Estado, se emprende así en un proceso de reforma agraria, legalizando las tierras rurales a favor de los campesinos del país.⁶

En 1830 se formó el Ecuador con 26 cantones, en la actualidad existen 221, con la peculiaridad de que el manejo del territorio siguió igual, tanto en la época de la colonia como en la república, donde los municipios tienen a su cargo el control del inventario de las propiedades.

En 1949 el Congreso Nacional, a través del Decreto del 5 de noviembre, decide incentivar la autogestión municipal, por lo que se inicia un trabajo sistémico catastral pero únicamente con carácter tributario y de recaudación de ingresos, dejando de lado la parte técnica ya que no se dio impulso ni respaldo normativo suficiente para el mejoramiento de la herramienta catastral, por lo que se continuó manejando de forma manual y rudimentaria.⁷

En los años sesentas, el 65% de la fuerza laboral era rural y solo el 35% urbana. Sin embargo, entre los años 1965 y 1975 con el boom bananero y petrolero se produce la expansión de las fronteras agrícolas, causando fuertes movimientos migratorios del sector rural y de los centros urbanos intermedios hacia las ciudades más importantes, básicamente Quito y Guayaquil, lo que concluyó en un rápido y desproporcionado crecimiento de las zonas urbanas. Así, solamente el 48% de la fuerza laboral era rural y un 52% ya era urbana.⁸

En 1960 mediante decreto legislativo, se da la participación del Ministerio del Tesoro para la conformación de los avalúos de las propiedades conjuntamente con los municipios. En 1963 el Decreto Supremo N° 1146 del 29 de noviembre, creó la Oficina Nacional de Avalúos y Catastros juntamente con la Ley constitutiva de la ONAC, la misma que en el año de 1966, se transformó en la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC), con el objetivo de prestar servicios especializados en avalúos de

5 J. López y D.A. Erba, "El Catastro Territorial en la República de Ecuador", 178.

6 *Ibid.*, 178.

7 *Ibid.*, 178.

8 Rafael Correa Delgado, *Ecuador: de Banana Republic a la No República*, (Bogotá: Random House Mondadori, 2013), 36.

propiedades inmobiliarias a las entidades solicitantes (naturales y jurídicas) en los ámbitos urbano y rural a nivel nacional.⁹ En el mismo año con el Decreto Supremo N° 1405 se expide la Ley de Registro de la Propiedad.

En la década de los setentas el Ecuador tuvo abundancia de divisas producto de las exportaciones petroleras. A la par, las asignaciones presupuestarias y extrapresupuestarias fueron cuantiosas para cada uno de los municipios, produciendo una alta dependencia económica municipal hacia el gobierno central. Así fue perdiendo terreno la autogestión municipal, y por ende, la importancia de los impuestos prediales y los registros catastrales. El acelerado crecimiento de la población urbana, sumada a las limitaciones para planificar técnicamente por parte de los municipios, derivó en la poca o nula prestación de servicios básicos a la población de las jurisdicciones municipales, lo que motivó a que la ciudadanía empezara a exigir más atención.¹⁰

En el año de 1979, ya en gobierno democrático, se intensificó la creación de cantones, por lo que en el mismo año se fundó el FONAPAR (Fondo Nacional de Participaciones) con el propósito de atender las demandas de los centros poblados rurales, descuidados por el centralismo municipal. En el mismo año se crea el CONADE, y se establecen los términos de referencia para los Planes de Desarrollo Urbano y Catastro, además se emprendió el proyecto DINAC-IGM “La Carta Catastral del Ecuador”.

En 1989 se publica el Reglamento de Avalúos de Predios Rurales y se inició con el Programa Catastro, Titulación y Registro de Tierras Rurales CATIR. En la década de los noventas el país comenzó a sentir los efectos de la gran urbanización, ya que era evidente que la mayoría de la población urbana vivía en condiciones marginales, además se hizo una evaluación del proceso catastral, concluyendo que carecía de base normativa, ante lo cual se promovió un sistema nacional de catastros, y la urgencia de entrar en una reforma descentralizadora, que incluía lo territorial, sumado al requerimiento de la población de una presencia de autoridades locales más cercanas a sus necesidades.¹¹

El 14 de junio de 1994 se creó el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario INDA, organismo ejecutor de la política agraria, cuya función era la de fomentar el desarrollo y

9 J. López y D. A. Erba, “El Catastro Territorial en la República de Ecuador”, 179.

10 J. R. López, Historia y evolución del catastro, 12.

11 *Ibíd.*, 12

protección del sector agropecuario del país, además de realizar la entrega de los títulos de propiedad de las tierras, capacitación integral y transferencia de tecnología al sector campesino.

En el año de 1999 surge la propuesta para la Modernización de los Catastros y la Formación de un Sistema Nacional de Información Predial y Territorial del Ecuador, la cual estaba conformada por tres partes: I: Condiciones Actuales, II: Políticas para un cambio y III: Ley de Catastros. Esta propuesta planteó la expedición de una ley de catastro que abordase los aspectos técnicos de la información, de la gestión y provisión de datos.¹²

En el año 2002 se ejecutó el Programa de Regularización y Administración de Tierras Rurales-PRAT, este se llevó a cabo en un plazo de cinco años por el Ministerio de Agricultura y Ganadería. A pesar de los esfuerzos institucionales, la situación catastral continuó agravándose en la mayoría de los municipios ecuatorianos, ya sea por la falta de personal especializado en catastros, sistemas informáticos, o desactualizaciones de las bases de datos, sumado a los frecuentes cambios políticos que concluían en las designaciones de nuevos jefes de avalúos y catastros, lo que llevó al deterioro del catastro ecuatoriano.

En el año 2004 se produjo una reforma sustancial a la Ley de Régimen Municipal, empezando por el reconocimiento de ley orgánica; normativa en donde se responsabiliza a los municipios por la actualización de sus catastros cada dos años.¹³

El marco constitucional ecuatoriano del año de 1998, consolidó a los municipios y consejos provinciales como gobiernos seccionales autónomos, detentando facultades normativas.

Con el nuevo marco constitucional del año 2008, actualmente vigente, se modifica la organización territorial del Estado, con la inclusión de las regiones y con el posicionamiento constitucional de los regímenes especiales en los que figura los gobiernos distritales metropolitanos. Se explicita constitucionalmente las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados con un significativo margen de actuación que incluye potestades normativas en materia tributaria (exceptuando a los

12 J. López y D.A Erba, "El Catastro Territorial en la República de Ecuador", 182.

13 *Ibid.*, 182.

gobiernos parroquiales rurales). Este ordenamiento denota un reconocimiento de un importante grado de autonomía de orden político, administrativo y financiero.

Respecto del catastro, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República 2008, determina como competencia exclusiva de los gobiernos municipales, la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; competencia que también recae en los gobiernos metropolitanos, con base en el art. 266 del mismo marco constitucional.

El 19 de octubre de 2010 en el Registro Oficial N° 303 se expide el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, reemplazando a la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

El COOTAD, acorde con el reconocimiento constitucional, prevé en los Arts. 55 y 139 la competencia de los gobiernos municipales para elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, al igual que para los gobiernos metropolitanos, de conformidad con el Art. 85 de la citada normativa legal.

Tanto en la anterior ley (Ley Orgánica de Régimen Municipal) como en el actual COOTAD, se ha reconocido la importancia de los catastros prediales, previendo una serie regulaciones acerca de esta herramienta en la que se destaca su periódica actualización general, con la revisión de los impuestos prediales urbanos y rurales; sin embargo, esto no se ha venido cumpliendo a cabalidad, pues los registros prediales de la mayoría de gobiernos municipales están desactualizados, lo que no ha permitido potenciar la gestión municipal especialmente sobre tareas de planificación de suelo.

Desde el año 2008 el catastro rural está siendo manejado por el Sistema Nacional para la Administración de Tierras (SINAT),¹⁴ este es un sistema de información para la gestión catastral de los predios rurales de todo el país, apoyando al registro de la propiedad de cada uno de los municipios, donde haya intervenido el programa SIGTIERRAS. La información catastral la proporciona el programa SIGTIERRAS del Ministerio de Agricultura, Ganadería Acuacultura y Pesca (MAGAP). Actualmente ya se ha realizado el levantamiento de la información en 57 cantones del país con más de un millón de predios catastrados.¹⁵

14 Es un software libre que administra el catastro rural, mediante ortofotografía, levantamiento predial y cartografía temática. Sistema Nacional para Administración de Tierras, página web: http://www.sigtierras.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=111itemid=32

15 Sistema Nacional para Administración de Tierras, página web http://www.sigtierra.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=283&...

Históricamente en nuestro país se han expedido varias leyes con la intención de normar al catastro, las más destacadas son: Ley del Fondo de Desarrollo Seccional (1990); Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (1993), por la cual el control total del catastro rural y urbano se encargaba al gobierno distrital metropolitano de Quito en su respectiva jurisdicción territorial; Ley Especial de Distribución del 15% del presupuesto del gobierno central para gobiernos seccionales (1997); Ley de Descentralización del Estado y participación social (1997). Luego se expide la Ley de Juntas Parroquiales (2000); posteriormente se reemplazó Ley Orgánica de Régimen Municipal por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) (2010).¹⁶

Pese a todo lo expuesto, existen múltiples razones por las que el catastro no se ha desarrollado apropiadamente y menos en proyección multifinilaria. Una de ellas podría atribuirse a la falta de una ley específica sobre la materia, una ley nacional de catastro con regulaciones generales dirigidas no solo a los gobiernos municipales y metropolitanos sino también a otras instituciones públicas y privadas ya sea que sean usuarios o generen información territorial, propia de las labores de coordinación con los gobiernos locales para la adecuada elaboración, administración y gestión de los catastrales prediales a cargo de éstos. Normativa necesaria para definir parámetros de aplicación general y estandarizada.

El adecuado manejo del catastro, más aun desde una visión multifinilaria, representa una oportunidad de organización territorial, con proyección en los ámbitos social y económico no solo a nivel local sino con incidencia nacional. Se presenta como herramienta que coadyuva a desarrollar estrategias encaminadas para promover la igualdad y la erradicación de la pobreza. En este punto, es importante destacar la cooperación e intercambio de información que debe darse entre los distintos niveles de gobierno e instancias administrativas para el cumplimiento de estrategias, planes y actividades en torno a objetivos comunes, esto pensando en que las tareas conjuntas y debidamente articuladas propician resultados más efectivos que los esfuerzos aislados, permitiendo, al tiempo de fortalecer el ejercicio de las competencias de cada órgano de poder, cumplir de mejor forma los cometidos que procuran un mayor beneficio a la población.

¹⁶ http://www.catastrolatino.org/documentos/bogotanov2005/ponencia_ecuador.pdf

1.2 Fundamentos del catastro

a) Definición

El catastro es un sistema dinámico apoyado por un conjunto de bases de datos integradas y coordinadas, que proporcionan información sobre el registro y la propiedad del suelo, características físicas, zonificación, estado jurídico, datos ambientales, socioeconómicos y demográficos de los mismos, con el fin de servir como herramienta para la distribución equitativa de la carga tributaria, promover la seguridad de la propiedad inmobiliaria, y crear bases para la planificación local y nacional, dándole un uso multifinalitario.¹⁷

b) Estructura y diseño

El catastro predial se estructura como un inventario de bienes inmuebles ubicados en cada una de las jurisdicciones territoriales cantonales o distritales metropolitanas tanto de las zonas urbanas como de las rurales. Los componentes del sistema catastral que actualmente se maneja son los siguientes:¹⁸

Sistema de generación de cartografía: para la composición del catastro es crucial la información cartográfica. Esta debe ser digital y obrar de acuerdo con los parámetros del sistema Geodésico Nacional, sistemas de referencia espacial y de geolocalización, debiendo ser manejada y actualizada en tiempo real.

Sistema de delimitación de áreas urbanas y rurales: este aspecto corre de cuenta de cada gobierno municipal y metropolitano a través de la normativa constante en ordenanzas con soporte en estudios técnicos de las dependencias municipales relacionadas con planificación territorial, regulación y manejo catastral.

Sistema de zonificación catastral: dice relación con la aplicación de criterios por los cuales se zonifica el territorio atendiendo las características geográficas que acrediten homogeneidad.

Sistema de atributos catastrales ficha catastral: se refiere a un conjunto de datos, características de los terrenos y construcciones agrupadas de forma individual, con el fin de conformar la base de datos y establecer el valor de los predios y edificaciones.

¹⁷ Águila, Miguel y Diego Alfonso Erba, "El Rol del Catastro en el Registro del Territorio", en Diego Alfonso Erba, edit, *Catastro Multifinalitario aplicado a la definición de políticas de suelo urbano*, (Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2007), 15.

¹⁸ Montaña Galarza, César y J. C Mogrovejo Jaramillo, *Derecho Tributario Municipal Ecuatoriano. Fundamentos y práctica*, 68-69.

Sistema de captura de datos: el manejo catastral incluye la investigación de campo, en la que se realiza un inventario de los predios realizando recorridos programados y luego el control de calidad de la información, la misma que se procesa individualmente en las fichas prediales.

Sistema de valoración de predios: este aspecto tiene gran importancia porque la valoración predial tiene múltiples repercusiones en los distintos frentes de gestión municipal. Se estructura en subsistemas de valoración de suelo urbano y rural, edificaciones y valor de reposición.

Sistema de base de datos: comporta el almacenamiento, actualización, cálculos, reportes y consultas de la información de la ficha predial, y generación de mapas cartográficos.

Sistema de aplicaciones catastrales: hace referencia a la fase de administración del catastro. Cada gobierno municipal establece una unidad administrativa en la que los funcionarios competentes tienen la responsabilidad de ingresar los datos de las fichas prediales, considerando todos los recaudos tecnológicos y de seguridad para evitar cualquier distorsión y manipulación de la información. Los usuarios podrán realizar consultas y servirse de dicha información.

Sistema de promoción y difusión del relevamiento predial: se refiere a la elaboración y ejecución de un plan de participación de la ciudadanía en la ejecución del sistema catastral.

Sistema jurídico para normalización, procedimientos y legalización: este aspecto dice relación con la necesidad de llevar de manera actualizada la normativa atinente a la actividad catastral con el fin de que se aplique el sistema de manera pertinente, entregando un buen servicio con información real y oportuna, coordinando los esfuerzos entre las entidades públicas involucradas.

Sistema de capacitación: es necesario preparar al personal del gobierno local y a las instituciones que directa o indirectamente cooperan y coordinan con los gobiernos municipales para afianzar el manejo catastral en términos de integridad y mantenimiento del sistema catastral.

c) Competencia

Conforme a la normativa legal en actual vigencia prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización el catastro es una herramienta de gestión, que resulta fundamental para promover vigorosamente la planificación y el ordenamiento territorial (Arts. 295 a 301 COOTAD) como objetivos vinculados a las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados.

Siguiendo el COOTAD en su Art. 139, en consonancia con el ya mencionado Art. 264 numeral 9 de la Constitución, prevé:

Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- 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.

Disposición que se relaciona también con el Art. 55 letra i) del COOTAD por el que se reafirma como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales –también para los gobiernos distritales metropolitanos- la de elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, con una actualización permanente, de conformidad con los Arts. 494 y 496 del COOTAD, lo que implica que los bienes inmuebles que lo integran deberán constar con el valor de la propiedad actualizado, esto sin perjuicio de las actualizaciones generales del catastro que deberán operar de forma obligatoria cada dos años, con la consecuente valoración de los predios urbanos y rurales.

Ya en el ámbito de gestión, como expresión fidedigna del ejercicio de la competencia en la elaboración y administración del catastro predial, cada gobierno municipal con base en su estructura orgánica y funcional, determina los ámbitos de acción y las correspondientes funciones a distintas unidades administrativas para el despliegue operativo en múltiples frentes de atención y cobertura que viabilizan

precisamente el ejercicio de sus competencias. En este sentido, cada administración municipal contempla una unidad encargada de la gestión del catastro predial. Generalmente se configura como una Dirección identificada como de avalúos y catastros, encargada de llevar la cartografía, información física, jurídica y valorativa de cada predio. Esta gestión involucra también a otras unidades administrativas que de manera directa o indirecta inciden sobre la información contenida en el catastro predial.

En función de sus atribuciones, las direcciones de avalúos y catastros de cada administración municipal establecen y definen estrategias y procedimientos de generación, registro y actualización de la información relacionada con los avalúos y catastros prediales. En este sentido, levantan, mantienen y actualizan la información geométrica descriptiva del territorio, complementada con datos, económicos y jurídicos, funciones que se extienden a la planificación, programación y coordinación de las actividades operativas para los procesos de organización, actualización y mantenimiento del catastro.

Habría que señalar que el análisis de la gestión catastral obliga la remisión a realidades concretas, que de acuerdo a los alcances de este trabajo opera específicamente hacia los gobiernos municipales de Latacunga y de Pujilí, para poder acreditar el cumplimiento del régimen jurídico legal que hemos invocado, así como también del que deviene de la normativa expedida por cada gobierno municipal a través de ordenanzas, y cuyo desarrollo consta en los capítulos subsiguientes.

1.3 Fines del catastro

a) Finalidad tributaria

Dentro de las finalidades del catastro está la de procurar obtener una recaudación cada vez mayor de ingresos en función de ir incorporando y actualizando unidades prediales sometidas a valoración a partir de las cuales se generan impuestos municipales. Ingresos que constituyen una fuente estable y segura de financiamiento de los gobiernos locales.

La necesidad de auto gestionar recursos económicos por parte de los gobiernos autónomos descentralizados, particularmente de los gobiernos municipales y metropolitanos, para cumplir con las competencias reconocidas constitucionalmente hace que se encuentren dotados de una serie de atribuciones en el campo tributario. En

este punto resalta la importancia de la formación, conservación y actualización del catastro predial que provea de información completa sobre los predios urbanos y rurales asentados en cada municipio incluida su valoración, esto en razón de que el avalúo constituye la base imponible para el cálculo del impuesto sobre la propiedad urbana, del impuesto predial rural, del impuesto a inmuebles no edificados, así como referente para la determinación de la base imponible del impuesto de alcabalas, del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, y de tasas y contribuciones especiales.¹⁹

Lo dicho requiere imperiosamente que los datos catastrales y de valoración de los predios sean actualizados, pues de esa manera se posibilitará una mayor y mejor recaudación y financiamiento municipal para el cumplimiento de los objetivos encaminados al desarrollo de las localidades.

b) Finalidad extra fiscal: Planificación, regulación, ordenamiento y control

Existen varias experiencias europeas que describen la evolución del catastro, que va de uno meramente fiscalista a un catastro multifuncional. Este desarrollo ha producido avances, pero no sin dificultades especialmente por lo complejo de mantener una herramienta actualizada en la que convergen un sinnúmero de datos que componen la estructura catastral predial.

Como se indica, es un instrumento muy importante y beneficioso para la recaudación tributaria, pero no tiene ese único propósito, pues también tiene mucha utilidad en el ámbito de ordenamiento territorial, ya que permite generar políticas adecuadas de uso y ocupación del suelo para asegurar un crecimiento ordenado de las ciudades y centros poblados, además permite la aplicación de políticas de planificación del gasto público, diseño de políticas de seguridad y planes de emergencia y operativos de control de diversa índole.

En cuanto a la construcción de obras de infraestructura que se vayan a realizar en el sector urbano y rural, al contar con un catastro multifuncional, deben ser primeramente consultadas en un informe catastral, con el fin de saber con mayor exactitud las necesidades de la población, por ejemplo en dónde se requiere una escuela,

¹⁹ Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, (COOTAD), publicado en el Registro Oficial Suplemento 303 de 19 de octubre de 2010.

considerando la población estudiantil, qué tierras son aptas para el cultivo de tal o cual producto, ubicar el lugar donde se debe construir un intercambiador de tránsito, etc²⁰.

Si son necesarios realizar trámites de expropiación, permutas, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias, incorporaciones, etc. El catastro multifinalitario contiene datos para la facilitación de estos trámites. Además de evaluar, las necesidades poblacionales insatisfechas y gestionar la proyección o ampliación de los servicios públicos y de la obra pública en general.

Adicionalmente sirve para programar y controlar la producción agrícola, considerando las condiciones del mercado interno e internacional, además con esos datos se puede regular entre los países de la región o continente los volúmenes de rendimiento de cada producto, tomando en cuenta las necesidades mundiales con el fin de mantener el precio, competitividad y negociaciones para la exportación.

Realizar proyecciones poblacionales y económicas de la localidad, en cuanto a evaluar y verificar las zonas comerciales, de vivienda y de producción de las localidades, y así generar estrategias de crecimiento demográfico, económico local y nacional. Facilita la identificación de barrios de interés social, identificación de invasiones de tierras, identificación de zonas de riesgo, identificación de reserva ecológicas, elaboración de mapas catastrales y planos temáticos.

El catastro actualizado adecuadamente transparenta la información patrimonial con incidencia en los ámbitos civil, mercantil, penal, financiero, etc. Por lo que sirve como una fuente de información para investigación de casos de lavado de activos y enriquecimiento ilícito, información para gestiones públicas del Registro de la Propiedad o Registro Mercantil, proporciona información acerca de la riqueza inmobiliaria y del patrimonio de los administrados.

Facilita el registro de predios especiales tales como: predios históricos, predios estratégicos de seguridad nacional, predios pertenecientes al sector público, predios entregados en comodato, predios para desarrollar zonas industriales. Además permite el control y monitoreo de las modificaciones de los predios por factores de fuerza mayor por catástrofes y fenómenos naturales. Provee información para trámites de

20 Benalcázar Subía, Gustavo, "La función del catastro en la tributación municipal", en *Memorias IV Jornadas Ecuatorianas de Derecho Tributario*, (Quito: IEDT, 2004), 155.

adjudicaciones de fajas de terrenos, y sobre rellenos de quebradas. Provee información para los trámites de declaratorias de propiedad horizontal.²¹

El catastro multifinanciarario implica un cambio de paradigmas y la tarea de establecer y coordinar nuevas relaciones entre las instituciones del sector público y del privado en un ámbito local y nacional, siendo necesaria la integración de todas las instituciones que trabajan con información catastral o inmobiliaria, esto incluye también la información de los censos poblacionales.²² Es decir, las instituciones y empresas públicas y privadas, que requieren y generan información territorial, pueden alimentar la base de datos catastral, interconectándose a través de una base cartográfica única oficial del catastro y del código único catastral de cada inmueble, con el fin de facilitar la actualización, extracción, relacionamiento y cruce de datos que tengan diferentes fuentes u orígenes,²³ a más de ello se debe contar con personal capacitado técnicamente en manejo catastral, valoración inmobiliaria y además con sistemas informáticos fiables y seguros que permitan un manejo transparente y veraz de la información consignada en estos instrumentos.

1.4 Breve referencia del modelo y gestión catastral predial en Bolivia, Colombia y Perú

Los países integrantes de la Comunidad Andina: Bolivia, Colombia, Ecuador y Perú se caracterizan por ser estados unitarios, particular de relevancia a la hora de identificar el manejo y desarrollo del catastro predial. Tiene mucha utilidad la revisión del manejo catastral en el resto de países de la CAN para denotar, de ser el caso, esquemas que puedan ser asimilados en el contexto ecuatoriano.

1.4.1 Régimen catastral predial en Bolivia

La República de Bolivia se constituye como un Estado Unitario Social de Derecho Plurinacional Comunitario, libre, que goza de autonomía y descentralización. Su territorio se organiza políticamente en Departamentos, Provincias, Municipios y Territorios Indígenas.

21 Montaña Galarza, César y Juan Carlos Mogrovejo Jaramillo, *Derecho Tributario Municipal Ecuatoriano. Fundamentos y práctica*, (Quito: UASB/CEN, 2014), 70.

22 Benalcázar Subía, Gustavo, "La función del catastro en la tributación municipal", 156.

23 Águila, Miguel y D, A Erba, "El Rol del Catastro en el Registro del Territorio", 16.

La historia del catastro en Bolivia evidencia que en la época de la conquista existían dos sistemas catastrales, uno administrado por los incas y otro por los españoles. Con la Constitución de la República se establecieron cambios en la forma de acceder a las tierras y su registro, pero no en el sistema tributario. Por el año de 1940, se inventariaron todas las parcelas de este país, excepto las de los departamentos de Beni y Pando. Estos datos se mantuvieron sin actualizaciones durante 28 años.²⁴

En 1948 por Decreto Supremo elevado a Ley, el gobierno de aquel entonces, dispuso que el Instituto Geográfico Militar y de Catastro Nacional, debería encargarse de la elaboración de los Mapas y del catastro rústico y urbano, llevándose a cabo el primer proceso catastral inmobiliario del país.²⁵

En el año de 1968 con financiamiento externo se realizó la actualización catastral en la ciudad de La Paz, cuyo objetivo fue establecer un sistema de valuación en masa y definir una base de apoyo para registros de la propiedad, este proyecto demostró su utilidad, por lo que en julio del mismo año se crea la Dirección Nacional de Catastro Urbano, adscrita al Ministerio de Hacienda, esto permitió que se realicen actualizaciones en doce ciudades importantes de Bolivia. Este proyecto fue un pilar fundamental en el catastro que se maneja actualmente.

En 1969 con la creación del Registro Nacional de la Propiedad Inmueble Urbana que estuvo a cargo de la Dirección Nacional de Catastro, se atribuyó al Instituto Geográfico Militar la administración plena del catastro rural, en donde fue evidente la carente coordinación interinstitucional, limitando el trabajo a aspectos físicos solamente.

En 1970 la Ley de Bases atribuyó al Ministerio de Urbanismo y Vivienda la función de organizar el catastro urbano en todo el país, incorporando a su estructura a la Dirección Nacional de Catastro. En el año de 1977 se unifica el impuesto a la propiedad urbana, pasando la competencia de su manejo a los municipios, pretendiendo crear catastros descentralizados con oficinas distritales en las capitales de los departamentos, lo que con el tiempo derivó en procedimientos rígidos y burocráticos que ocasionaron la duplicidad de la información y consecuentemente poca confiabilidad.²⁶

24 Erba, Diego Alfonso, *Historia del Catastro Territorial en Latinoamérica: los países del Conosur*, (Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2007), 44.

25 Erba, Diego Alfonso, Julio Cesar Echeverría y René Salomón Vargas, "El Catastro Territorial en la República de Bolivia", en Diego Alfonso Erba, edit, *El Catastro Territorial en América Latina y el Caribe*, (Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2008), 72.

26 Erba, Diego Alfonso, *Historia del Catastro Territorial en Latinoamérica. Los países del Conosur*, 45- 47.

Para corregir esta situación, el 10 de enero de 1985 se promulgó La Ley Orgánica de Municipalidades, que otorgó a las Alcaldías el derecho exclusivo de administrar el catastro urbano y recaudar íntegramente los impuestos prediales. Sin embargo, un año después la Ley de Reforma Tributaria devolvió a la Dirección Nacional de Catastro Urbano las atribuciones de dictar políticas y normas en materia de catastro urbano, esta ley permitió concretar un ordenamiento institucional y conceptual de catastro, emitiendo directrices para la administración de los mismos por parte de las Alcaldías Municipales, atribuyendo el rol normativo y fiscalizador a la Secretaría Nacional de asuntos Urbanos, la misma que fue creada en 1993, sustituyendo al Ministerio de Vivienda y Asuntos Urbanos. Mediante Decreto Supremo N° 22902 del 19 de Noviembre de 1991, se pone en vigencia el Reglamento Nacional de Catastro Urbano en donde el Art. 3 menciona “Las Municipalidades serán las entidades encargadas de la formación y administración de los catastros urbanos de su jurisdicción”.²⁷

En el año de 1994, a través de la Ley de Participación Ciudadana N° 1551, se establece que los municipios vuelvan a administrar los sistemas de catastro urbano y rural de acuerdo a las normas técnicas y de aplicación general emitidas por el Poder Ejecutivo. En marzo del 2003, la Ley del Poder Ejecutivo N° 2493, disuelve el Instituto Nacional de Catastro.

Actualmente es de competencia nacional y está dividido en: catastro rural y urbano.

En cuanto al catastro rural, es administrado por el Instituto Nacional de Reforma Agraria, cuyas funciones son: emitir normas técnicas para la ejecución el catastro rural legal de la propiedad agraria, coordinar su ejecución con municipios y otras entidades públicas y privadas, además cuenta con un archivo que tiene como objetivo centralizar la documentación administrativa de la Dirección Nacional INRA, custodiar y facilitar el acceso a la información contenida.

Desde el año 2002 el INRA inició un proceso de modernización, estandarización y automatización, mediante el Sistema Integrado de Saneamiento y Titulación (SiSt),

27 D. A. Erba, El Catastro Territorial en la República de Bolivia, 74.

contempla doce módulos cuyo proceso va desde la solicitud hasta la titulación, lo que permite contar con un registro y control en línea del trámite en todo momento.²⁸

En cuanto al catastro urbano, es administrado por el Ministerio de Desarrollo Sostenible y Planificación con fines fiscales, el mismo que lo norma a través del Reglamento Nacional de Catastro Urbano RNCU, está compuesto por seis títulos: definiciones, objetivos del catastro urbano, instituciones participantes, funciones e interrelaciones, proceso de formación y mantenimiento catastral y sistematización de la información. Adicionalmente consta de tres anexos: simbología, tabla para tipificaciones de construcciones y tablas de coeficientes frente/fondo. Los municipios tienen la atribución de administrar los catastros urbanos y rurales, y usarlos con fines de recaudación tributaria y de planificación de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Municipios.

Otro actor importante institucional es el Registro de Derechos Reales que es una institución desconcentrada; tiene como objetivo dar publicidad acerca de los derechos sobre inmuebles a través de la inscripción del título que los origine. Funciona una oficina en cada distrito judicial a cargo de un Juez Registrador, y depende de la Dirección General de registros Públicos y de la Corte Suprema de Justicia.

Con la disolución del Instituto Nacional de Catastro, desapareció el objetivo de lograr una unidad técnica de la función catastral urbana y rural, debido a que ya no existe un ente de coordinación entre las instituciones involucradas con el área territorial, por lo que los catastros volvieron a ser estructurados bajo instituciones, legislación y filosofía diferentes, siendo evidente la desactualización y poco uso de la información catastral de los predios que conforman el territorio boliviano con otros fines que no sean los tributarios. Cabe mencionar que Bolivia no cuenta con una Ley de Catastro que norme y coordine el sistema catastral en conjunto.²⁹

1.4.2 Régimen catastral predial en Colombia

Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de república unitaria, descentralizada, cuyo territorio está dividido políticamente por Departamentos y Distritos y se constituyen en entidades territoriales autónomas y son de segundo nivel

²⁸ *Ibíd.*, 75.

²⁹ Instituto Geográfico Agustín Codazzi, "Encuesta Data Catastro", en *Data Catastro: revista Data Catastro*, edición No 3, (Bogotá: CPCI Iberoamérica, 2011), 7.

y Municipios y territorios indígenas que son entidades territoriales autónomas de tercer nivel.³⁰

En el año de 1821 el Congreso de Villa del Rosario de Cúcuta creó la primera referencia legislativa denominada “catastro general del cantón”. En 1887 el Código Fiscal Ley N° 48 estableció gravámenes sobre los bienes raíces en el país, con el fin de fortalecer los impuestos departamentales y municipales. Con la expedición de la Ley N°20 de 1908 se da la consolidación de un sistema de formación del catastro de la riqueza raíz en toda la república, el mismo que sirvió de base para el cobro del impuesto predial, ya que contenía datos de los bienes inmuebles.

En 1930 la Misión Kemmerer desarrolló trabajos orientados a nacionalizar el catastro con el fin de modernizar y racionalizar la tributación, la misión recomendó la elaboración de planos prediales para dar a conocer la situación, extensión, área y otros detalles topográficos de las propiedades, la declaración directa de los propietarios, y el principio de revisión de los avalúos que debía ser cada cinco años. En el año de 1932 los municipios pasan a definir la nomenclatura urbana. En 1935 la Ley N° 78 instituyó la nacionalización del catastro y establecimiento de auto declaraciones del valor de los bienes raíces por parte del propietario o en su defecto la estimación por parte del funcionario de catastro. Rentas Nacionales abrió una sección nacional de Catastro, y los avalúos comerciales de la propiedad raíz estuvieron a su cargo. Ese mismo año, se crea el Instituto Geográfico Militar y Catastral, dedicado al levantamiento de la carta militar del país para estudios catastrales. En 1941 la Ley N° 128 estableció la organización de las oficinas de catastro y su vinculación con los Departamentos de Boyacá Cundinamarca y Tolima.³¹

El Decreto N° 290 del año de 1957 creó el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC. En 1965 la Resolución del IGAC estableció la política catastral y las normas para hacer el catastro. En 1978 se aprobó el programa de Ingeniería Catastral y Geodesia de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, para desarrollar el catastro.

En 1983 la Ley N° 14 dio al catastro colombiano dinamismo y actualidad, introduciendo innovaciones en los procedimientos de actualización y de valuación

30 Liliana Bustamante Restrepo y Diego Alfonso Erba, “El Catastro Territorial en la República de Colombia”, en Diego Alfonso Erba, edit, *El Catastro Territorial en América Latina y el Caribe*, (Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2008), 130.

31 L. Bustamante Restrepo, *El Catastro Territorial en la República de Colombia*, 131.

masiva. En 1984 se estableció el intercambio entre el catastro y el registro, y se adoptó un número único de identificación predial tanto en registro como en catastro. Esta puede señalarse como una práctica importante para promover de manera más intensa la actualización catastral. En este sentido, con relación al Ecuador, la tendencia es similar por efectos de la adscripción de los registros de la propiedad a los gobiernos municipales en competencia concurrente con el estado central.

Siguiendo con la experiencia colombiana, en 1988 se reglamentó la formación, actualización y conservación del Catastro Nacional, con lo que más tarde la Ley N° 44 fusionó los impuestos prediales en uno solo, denominado “impuesto predial unificado”, bajo la administración de los municipios.³²

En el año de 1997 se inició el Programa de Titulación y Modernización del Registro y Catastro, insertando un cambio estructural técnico y conceptual del catastro, lo que permitió modificar los procedimientos, tecnologías e impulsar el uso de la información catastral, adquiriendo capacidad para satisfacer los requerimientos de los usuarios en forma más eficiente, a esta herramienta se la denominó Sistema SIG.

En el año 2001 se dio la reestructuración del Programa de Titulación y Modernización del Registro y Catastro, con el objetivo de llevar a cabo acciones para consolidar el mercado de tierras en el país.

En el 2004 el IGAC asumió las funciones de coordinación de las iniciativas nacionales de la Infraestructura de Datos Espaciales.

En el caso colombiano, se puede decir que posee un sistema de manejo catastral centralizado con excepción para algunas entidades territoriales. Las autoridades competentes son el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGACI) que tiene bajo su responsabilidad la reglamentación del marco legal y su ejecución y los costos que demanda en todo el país, siendo la máxima autoridad de catastro en lo que respecta a normativa y técnica en la materia, proveyendo de mapas y registros catastrales. El IGAC a través de sus 21 oficinas seccionales y 44 delegadas es responsable por el catastro del 87% del territorio del país y tiene una cobertura catastral en el territorio del 70% de los predios de los cuales el 60% son urbanos, además está vinculado a las principales asociaciones mundiales para el manejo de la información espacial, como la

³² *Ibíd.*, 133.

Asociación Internacional de Cartografía, la Asociación Internacional de Percepción Remota y la Federación Internacional de Geómetras-FIG.

Los catastros de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquía son los únicos considerados como descentralizados, gozando de independencia pero deben seguir los lineamientos del IGACI.³³ En Bogotá la entidad catastral es la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en Cali y Medellín son las oficinas municipales de catastro y en Antioquía las oficinas departamentales.

La Superintendencia de Notariado y Registro adscrita al Ministerio del Interior y de Justicia, se encarga de orientar, vigilar, inspeccionar y controlar el servicio público notarial, además de garantizar la fe pública y los derechos de propiedad.³⁴

La Unidad Administrativa Especial del Catastro Distrital, es la única entidad encargada de dar nomenclatura urbana local. A nivel nacional esta labor está a cargo de las administraciones municipales quienes contratan a expertos para dicho manejo.

En la República de Colombia se está pasando rápidamente de catastros de tendencia fiscalista a organizaciones catastrales multifinalitarias, que se convierten en la principal fuente de información para la planeación y para todas las actividades que necesiten de datos territoriales.

1.4.3 Régimen catastral predial en Perú

La República del Perú es democrática, social, independiente y soberana. Constitucionalmente se señala que el Estado es uno y soberano, su territorio se divide administrativamente en Regiones, Departamentos, Provincias y Distritos.

En el año de 1950, la Ley N° 11357 creó el Registro de Concesiones y Derechos Mineros. En el año de 1965, el Decreto Supremo N° 464-H, dispuso que cada provincia tuviera un catastro independiente, subdividido por Distritos y dotado por los índices alfabéticos necesarios para encontrar con facilidad el registro correspondiente a un predio determinado o los relativos a todos los inmuebles que una sola persona sea propietario en una misma provincia. En los años 1981 y 1982 los municipios iniciaron el establecimiento del sistema catastral urbano automatizado, además de implantar el

33 Sandra Acevedo Zapata, "Impuesto Predial", coord. J.R. Piza Rodríguez en: *Régimen Impositivo de las Entidades Territoriales en Colombia*, (Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2008), 156.

34 L. Bustamante Restrepo, *El Catastro Territorial en la República de Colombia*, 135.

Proyecto Catastro Minero Nacional y Sistema de Información Administrativo Minero bajo la administración del Ministerio de Energía y Minas.³⁵

En lo que respecta al ámbito urbano, el Municipio Metropolitano de Lima, en el año de 1987, creó la Empresa Municipal de Catastro Integral EMCIN, con el objetivo de dotarse de fotografías tridimensionales del área de suelo metropolitana de Lima y el procesamiento de datos cartográficos y alfanuméricos de los predios zonales, dos años después la EMCIN se transformó en el Instituto Catastral de Lima ICL con el fin de brindar servicios catastrales y de cartografía al Municipio Metropolitano de Lima, administrar y mantener la base catastral de la ciudad de Lima. Para el año 1992, se asignó nuevas funciones al Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero INACC incluyendo la de administración del catastro minero.

Por Decreto N° 803, en 1996 se creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI, siendo este el ente rector encargado de diseñar y ejecutar de manera integral el programa de formalización de la propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel nacional. El COFOPRI efectúa el levantamiento, modernización, consolidación, conservación, y actualización del catastro predial, además brinda asesoría técnica y transfiere capacidades a los gobiernos locales y regionales de Perú.³⁶

En el año 2004 se aprobó la Ley N° 28294 creando el Sistema Nacional Integrado de Catastro, con el fin de realizar la integración y unificación de los estándares, nomenclaturas y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras y usuarias del catastro minero, rural y urbano en el país y su vinculación con el Registro de Predios así como su Reglamento.³⁷

En el año 2006 se estableció el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos.

En 2007 se aprobó la fusión por absorción del Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural PETT, al organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI.

35 Paredes López, Nilton y Diego Alfonso Erba, "El Catastro Territorial en la República de Perú", en, Diego Alfonso Erba, edit, *El Catastro Territorial en América Latina y el Caribe*, (Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2008), 320.

36 Paredes López, Nilton, *El Catastro Territorial en la República de Perú*, 322.

37 Paredes López, Nilton, *El Catastro Territorial en la República de Perú*, 322.

La estructura institucional catastral en Perú, tal como se indicó, cuenta con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI, con el objetivo de realizar el levantamiento, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro predial de Perú, para formalizar la tenencia de tierras, con el tiempo estas funciones serán traspasadas a los Municipios del país. El Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero INACC, adscrito al Ministerio de Energía y Minas y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP, tiene a su cargo planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y derechos en el Registro de Predios y todos los registros que conforman el Sistema Nacional de Registros Públicos.

Los Municipios son autónomos y realizan su catastro urbano, sin coordinación con Municipios vecinos; la falta de personal y equipamiento, permiten que instituciones como el Instituto Catastral e Informático de Lima, Instituto de Desarrollo Urbano y empresas privadas, realicen levantamientos y organicen los catastros para los Municipios. El Sistema Nacional de Información Catastral Predial está dedicado a regular la integración y unificación de nomenclaturas, estándares y procesos técnicos de las entidades generadoras y organizadoras de los catastros en el país. Este sistema es apoyado por el Consejo Nacional del Catastro, encargado de aprobar la política nacional y la integración catastral, la Secretaría Técnica que monitorea la aplicación de las políticas y normas del Consejo Nacional del Catastro y las Comisiones Consultivas dilucida temas que involucran áreas geográficas.

El Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero INACC, tiene como funciones, administrar el catastro minero nacional, realizar el pre-catastro y el catastro de áreas restringidas a la actividad minera, elaborar el padrón minero, administrar y distribuir el derecho de vigencia y penalidad, tramitar petitorios mineros, otorgar títulos de concesión minera y resolver las solicitudes de derechos mineros conforme a la ley.³⁸

La Superintendencia de Bienes Nacionales tiene como objetivo realizar el levantamiento de los predios de propiedad estatal, esto sucede ante la ausencia de un catastro bien desarrollado a nivel nacional.

El Sistema Nacional Catastral vigente, ha promovido la vinculación del catastro con el Registro de Predios y con las instituciones usuarias y generadoras de los catastros

38 *Ibíd.*, 325.

minero, rural y urbano en el país, debido a que desde la aprobación de la Ley de Catastro, se han empezado a relacionar y vincular la información catastral, dándole un gran impulso al catastro a nivel nacional. Además se implantó el código único catastral, el mismo que es asignado por el Registro de Predios a nivel nacional. El Sistema Nacional Catastral está conformado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, los gobiernos regionales, las municipalidades provinciales, distritales y metropolitanas de Lima, el Instituto Geográfico Nacional, el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero, y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.³⁹ Las dos mayores entidades que elaboran el catastro urbano son el Instituto Catastral de Lima quien desarrolla el catastro municipal y la COFOPRI que actúa en zonas urbanas informales, con fines jurídicos.

Es claro que la información catastral en Perú aún no es muy utilizada ni aprovechada, debido al desconocimiento por parte de los municipios de esta herramienta de gestión territorial, impidiendo que el catastro urbano se desarrolle a un nivel de excelencia, sobre todo porque la recaudación del impuesto predial es poco significativa, ya que la información que se utiliza es la que se obtiene de las declaraciones juradas de los propietarios y éstas en su mayoría no concuerdan con la realidad, sumándose este problema al alto grado de omisión de la declaración predial que existe en Perú.

Tras este recuento, puede evidenciarse que de todos los países de la CAN, Ecuador es el único que no cuenta con una ley nacional específica para la gestión del catastro, en contraste a esto, es el COOTAD la única ley vigente de regulación catastral, estableciendo que los gobiernos locales realicen de forma obligatoria la actualización del catastro y actualización de valoración de los predios cada bienio. Sin embargo, este trabajo no solo es técnico, sino que una vez realizada la actualización de los avalúos, el Concejo Municipal, los revisa y realiza ajustes a los montos de los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán los dos años siguientes.

Surge entonces la necesidad de contar con una ley en material catastral que propenda a la debida conservación, actualización y desarrollo del catastro con estándares de aplicación general, en el que los costos de los predios estén referenciados al mercado inmobiliario y que se implementen sistemas de monitoreo con el fin de

³⁹ *Ibid.*, 326.

mantener estable la relación entre el valor catastral y el valor de mercado. En cuanto a la cartografía, es necesario que visibilice la ciudad en todas sus manifestaciones de crecimiento y desenvolvimiento físico atendiendo a situaciones formales e informales, de acceso a servicios públicos, a obra pública, a temas de contaminación ambiental, a problemas sociales y económicos.

En la práctica, resulta lamentable que los gobiernos locales administren con cierta parsimonia el catastro, soslayando la importancia de los datos que esta herramienta podría proveer en la planificación y gestión administrativa, restando importancia a la valía que podría representar para potenciar su ejercicio competencial dentro de su respectiva jurisdicción territorial. Los progresos en el manejo del catastro pasan por la mayor inversión material y tecnológica, por la debida capacitación del personal, por una normativa que prevea estándares generales de aplicación nacional, por seguridades en los dispositivos y plataformas en los que opera; todo esto para coadyuvar a la mejor gestión administrativa de la municipalidad en su conjunto.

CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN ACTUAL DE LOS IMPUESTOS PREDIAL URBANO Y PREDIAL RURAL EN EL ECUADOR

2.1 Impuesto predial urbano

El impuesto predial forma parte del grupo de impuestos que gravan la riqueza. En lo que respecta a la capacidad económica y contributiva, la renta, el consumo y el patrimonio, son la base sobre la cual reposa el diseño de los impuestos. Tal como explica Musgrave,⁴⁰ los flujos de renta están gravados con el impuesto a la renta, el consumo gravado por el impuesto al valor agregado, y la riqueza o patrimonio con impuestos que recaen sobre la propiedad.

El impuesto predial urbano es el más importante para todos los gobiernos municipales del Ecuador, ya que incide sobre un buen número de contribuyentes propietarios de inmuebles dentro del territorio municipal. Se destaca por su relativa facilidad en la recaudación, debido a que un inmueble constituye un indicador de capacidad económica difícilmente cuestionado que se lo considera como fuente de tributación en casi todo el mundo, tanto más que es de difícil evasión. Siguiendo el análisis del profesor Sainz de Bujanda,⁴¹ entre impuestos directos e indirectos, el impuesto predial es directo, ya que su estructura legal no permite que el contribuyente se compense en otro individuo, con el fin de recuperar el valor pagado por impuesto predial. En el Art. 501 del COOTAD, se especifica que la sujeción pasiva del impuesto predial está relacionada con la titularidad de dominio del inmueble.⁴²

40 Musgrave, Richard y Peggy Musgrave, "Los impuestos sobre la propiedad y la riqueza": Teórica y aplicada Hacienda pública, (Madrid: McGrawHill, 1992), 515.

41 Acevedo Zapata, Sandra, "Impuesto Predial": J.R.Piza Rodríguez coord. en: Régimen Impositivo de las entidades territoriales en Colombia, (Colombia: Departamento de Publicaciones de la Universidad Externado de Colombia, 2008), 132.

42 Montaña Galarza, César y Juan Carlos Mogrovejo Jaramillo, "Impuestos Municipales y Metropolitanos": Derecho Tributario Municipal Ecuatoriano Fundamentos y práctica, (Quito, Universidad Andina Simón Bolívar Sede Ecuador, Corporación Editora Nacional, 2014), 88.

2.1.1 Elementos esenciales: hecho generador, base imponible, tarifas, exenciones y deducciones.

a) El hecho generador

Se constituye por la existencia del vínculo de propiedad entre las personas naturales o jurídicas y los bienes inmuebles ubicados en las jurisdicciones municipales urbanas, por lo cual debe existir un registro catastral con elementos cualitativos y cuantitativos de los inmuebles, que contengan los siguientes indicadores en la ficha catastral: identificación predial, propiedad, descripción del terreno, infraestructura y servicios, uso del suelo, descripción de las edificaciones.⁴³

b) Sujeto activo y sujeto pasivo

El sujeto activo de los impuestos prediales urbanos es la municipalidad o el gobierno del distrito metropolitano, además que son sujetos activos con exclusividad para la recaudación de los impuestos prediales dentro de su respectiva jurisdicción territorial que devienen en ingresos de su exclusivo beneficio.

Por otro lado, los sujetos pasivos del impuesto sobre la propiedad urbana son los propietarios del inmueble objeto del gravamen en calidad de contribuyentes. Tal como lo expresa el Art. 24 del Código Tributario, el sujeto pasivo es la persona natural o jurídica que, según la ley, está obligada al cumplimiento de la prestación tributaria, sea como contribuyente o como responsable. Se considerarán también sujetos pasivos, las herencias yacentes, las comunidades de bienes y las demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio independiente de los de sus miembros, susceptible de imposición, siempre que así se establezca en la ley tributaria respectiva”. Acorde a lo indicado, el Art 501 del COOTAD, dispone lo siguiente: “[...] Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley [...]”.

⁴³ Asociación de Municipalidades Ecuatorianas, “Impuesto Predial Urbano”, Guía para el cálculo de impuestos claves municipales, (Quito, 2013), 36.

c) Base imponible

Entrando ya a la parte cuantitativa del tributo en cuestión, diremos que la base imponible es el avalúo catastral, considerado individualmente o de forma consolidada en el caso de que existan varios predios a nombre de un mismo propietario y que se ubiquen en una misma jurisdicción municipal o metropolitana. El avalúo catastral deberá contener el valor de la propiedad debidamente actualizado. En este punto resalta la importancia de contar con un catastro predial que contenga los avalúos prediales actualizados a valor comercial. El avalúo predial, de acuerdo al Art. 495 del COOTAD, se compone por:

a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. se constituye por el valor de la unidad predial más el valor de la unidad constructiva, en caso de haberla y el valor de reposición.

d) Tarifa

En cuanto a las tarifas, se establece un porcentaje que fluctúa entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil ($0,25 \times 1.000$) y un máximo de cinco por mil (5×1.000), aplicado sobre la base imponible de acuerdo con el Art. 504 del COOTAD. La regulación legal determina una banda impositiva con un porcentaje mínimo y un máximo dentro de la cual cada concejo municipal o concejo metropolitano aprobará a través de ordenanza la tabla tarifaria del impuesto que correrá para su respectiva jurisdicción territorial, tomando en cuenta las necesidades financieras de la municipalidad y la situación socio-económica de los ciudadanos del cantón o distrito metropolitano de que se trate.

Cuando exista un propietario de varios predios en una misma jurisdicción municipal se deben sumar los avalúos de los mismos y sobre este avalúo global aplicar

la tarifa correspondiente con una liquidación individual por cada predio. Dado el incremento de la tarifa ante una mayor base imponible, podemos señalar que se está ante una aplicación progresiva del impuesto.

Cuando un predio pertenezca a varios copropietarios, a petición de uno o por acuerdo entre todos, se podrá solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda sobre el inmueble de acuerdo a su cuota de copropiedad que deberá estar identificada en el catastro. En este sentido, se podrán dividir los títulos de crédito en función de cada cuota de copropiedad prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo del inmueble.

e) Deducciones

Las deducciones del impuesto predial urbano se remiten únicamente a las deudas hipotecarias motivadas por la adquisición, construcción o mejora del inmueble. Sin embargo, esta deducción no es automática, por lo que el propietario debe presentar una solicitud a la dirección financiera municipal hasta el 30 de noviembre de cada año. Las deducciones aplicables sobre la base imponible, oscilan entre el 20 y el 40 por ciento del saldo del valor del capital de la deuda sin que pueda exceder del 50 por ciento del valor comercial del inmueble, de acuerdo con lo preceptuado en el Art. 503 letra d) del COOTAD.

Con el fin de ejercer el derecho a una deducción del impuesto predial, es importante señalar que la legislación ecuatoriana permite que estas deducciones se apliquen para tres tipos de créditos: los préstamos hipotecarios sin amortización gradual concedidos por instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares; los préstamos concedidos por el IESS, y los préstamos sin seguro de desgravamen y con amortización gradual. Para estos efectos se prevé un procedimiento en el que interviene la propia dirección financiera de cada gobierno municipal que viabiliza su concesión. Esta dependencia podrá igualmente elaborar tablas de aplicación con el fin de suplir la falta de información para el cálculo de esta deducción que permite aminorar la base imponible para la posterior aplicación tarifaria.

f) Exenciones

Las exenciones del pago del impuesto predial urbano que constan detalladas en el Art 509 del COOTAD, son las siguientes:

Predios unifamiliares urbano marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Predios del Estado, y entidades del sector público, predios de instituciones de beneficencia o asistencia social particulares, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinadas específicamente a estas funciones. Predios que pertenecen a naciones extranjeras u organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dicha funciones. Predios declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde la citación hasta la sentencia ejecutoriada del demandado, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. Cuando exista expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

De igual manera, el Art. 510 del COOTAD establece exenciones temporales, las mismas que tienen una vigencia de cinco años posteriores a la terminación de la construcción o al de la adjudicación del predio, según sea el caso, en los siguientes términos: los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares. Las casas que se construyan con préstamos otorgados por el IESS, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para el efecto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Debemos mencionar que existe una exoneración de dos años para la construcción de casas destinadas para vivienda no contempladas en los casos anteriores, así como los edificios con fines industriales. Igualmente se especifica que cuando la construcción tenga varios pisos, la exoneración se aplicará a cada uno ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.⁴⁴

44 Un desarrollo de estos aspectos se encuentra en César Montaña Galarza y Juan Carlos Mogrovejo Jaramillo, "Impuestos Municipales y Metropolitanos": *Derecho Tributario Municipal Ecuatoriano Fundamentos y práctica*, (Quito, Universidad Andina Simón Bolívar Sede Ecuador, Corporación Editora Nacional, 2014), 94.

Estas exoneraciones también aplican sobre los edificios que requieran reparación para que puedan ser habitados, durante el tiempo de reparación el mismo que debe ser mayor de un año y comprenda más del 50% del inmueble. Los edificios en reconstrucción total se sujetarán a lo que la ley establece para nuevas construcciones.

Fuera de este marco normativo también se prevé exoneraciones de impuestos municipales de acuerdo con lo preceptuado en la Ley del Anciano⁴⁵, que en su Art. 14 expresa:

Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados de un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de toda clase de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa 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.

Adicionalmente, en el Art. 35 del Código Tributario se establecen exoneraciones generales del pago de impuestos, pero no sobre tasas y contribuciones especiales; exoneraciones que operarán dentro de los límites que establezca la ley y sin perjuicio de lo que se disponga en leyes orgánicas o especiales. Las dispensas que la citada disposición legal prevé operan hacia: el Estado, las municipalidades, los consejos provinciales, las entidades de derecho público, las empresas públicas constituidas al amparo de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y las entidades de derecho privado con finalidad social o pública; las instituciones del Estado, las municipalidades u otras entidades del gobierno seccional o local, constituidos con independencia administrativa y económica como entidades de derecho público o privado, para la prestación de servicios públicos; las empresas de economía mixta, en la parte que represente aportación del sector público; las instituciones y asociaciones de carácter privado, de beneficencia o de educación, constituidas legalmente, siempre que sus bienes o ingresos se destinen a los mencionados fines y solamente en la parte que se invierta directamente en ellos; las Naciones Unidas, la Organización de Estados Americanos y otros organismos internacionales, de los que forme parte el Ecuador, así como sus instituciones por los bienes que adquieran para su funcionamiento y en las operaciones de apoyo económico y desarrollo social; y; bajo la condición de reciprocidad

45 Ecuador, Ley del Anciano, Codificación 7, publicada en el Registro Oficial 376 de 13 de octubre de 2006.

internacional: a) Los Estados extranjeros, por los bienes que posean en el país; b) Las empresas multinacionales, en la parte que corresponda a los aportes del sector público de los respectivos Estados; y, c) Los representantes oficiales, agentes diplomáticos y consulares de naciones extranjeras, por sus impuestos personales y aduaneros, siempre que no provengan de actividades económicas desarrolladas en el país. Las exenciones generales de este artículo no se aplican al impuesto al valor agregado IVA ni al impuesto a los consumos especiales ICE.

Vale indicar que las exoneraciones contenidas en cuerpos legales distintos al COOTAD podrán ser aplicadas por cada administración tributaria municipal o metropolitana según los criterios que manejen. La práctica indica que la mayoría de gobiernos municipales circunscriben la aplicación de exoneraciones en consideración a la Ley del Anciano y al Código Tributario a los impuestos prediales urbano y rural.

2.1.2 Aspectos formales: modo de determinación, plazos de pago y exigibilidad

a) Modo de determinación

En cuanto al modo de determinación del impuesto predial urbano, este se realiza por la propia administración tributaria municipal o metropolitana, por lo que se está ante el modo de determinación a cargo del sujeto activo. En primera instancia se debe calcular el valor del inmueble, para lo cual se toman en cuenta de forma obligatoria los siguientes elementos: el valor del suelo, el valor de las edificaciones y el valor de reposición, tomando como base la información, componentes, valores y parámetros técnicos que son particulares de cada localidad.

b) Determinación de la base imponible y liquidación del impuesto

Se ha indicado que la base imponible de este impuesto es el avalúo catastral establecido por cada gobierno municipal o metropolitano, tomando como componentes el valor del suelo, el valor de la edificación, en caso de que exista, y el valor de reposición.

Con remisión a normativa municipal específica,⁴⁶ vale indicar que en cuanto al valor del suelo, éste se establece sobre la información de carácter cualitativo, de la infraestructura básica (red de agua potable, red de energía eléctrica, red de alcantarillado, red vial – capas de rodadura), infraestructura complementaria (aceras y bordillos, red telefónica) y servicios municipales (recolección de basura, aseo de calles). Información que al ser cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Con el fin de determinar los sectores homogéneos del sector urbano, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano con el que cuenta el sector. Sobre estos datos se realiza una investigación de precios de venta de las parcelas o solares, para luego compararlas con precios de bienes inmuebles de similares condiciones; sirviendo como base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determina el valor base por ejes o sector homogéneo.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, estará afectado por factores de aumento o reducción tales como los topográficos (a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado), geométricos (localización en la manzana, forma, superficie, relación dimensión frente y fondo), accesibilidad a servicios (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, vías ya sea de adoquín, hormigón, asfalto, piedra, lastre, tierra), infraestructura complementaria y servicios (aceras, bordillos, teléfono, recolección de basura, aseo de calles).

Por lo que el valor individual del terreno está dado por: el valor metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra multiplicado por el factor de afectación de: características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma, superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual.

Como queda indicado a la luz de una experiencia puntual, estos elementos hacen parte de la regulación valorativa predial que cada gobierno municipal instrumenta por ordenanzas.

46 Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto predial urbano, de fijación del avalúo para el bienio 2010-2011 y de reglamentación de los procedimientos para el mantenimiento y actualización catastral. Ordenanza expedida por el I. Concejo Municipal de Latacunga, publicada en el Registro Oficial Suplemento No 110, de 18 de enero de 2010.

c) Plazos de pago y exigibilidad

Los gobiernos de los municipios y distritos metropolitanos tienen la obligación de determinar el impuesto predial urbano para el cobro a partir del 1 de enero del año siguiente, tomando como base los datos de los catastros con todas sus modificaciones hasta el 31 de diciembre de cada año, esto de acuerdo con lo previsto en el Art 511 del COOTAD.

También se dispone en el artículo siguiente que el impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. El vencimiento del pago es el 31 de diciembre de cada año.

Se prevé un esquema de descuentos que van en sentido descendente desde el 10 por ciento hasta el 1 por ciento, en los siguientes términos: los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los descuentos del: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. En cambio si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento es del: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Por otro lado, en caso de asumirse la obligación en el segundo semestre ya no operaría ningún descuento, más bien se generaría un recargo, determinándose que los pagos que se realicen a partir del primero de julio con relación al año impositivo corriente, tendrán un recargo del 10 por ciento del valor del impuesto a ser cancelado, y que vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

2.2 Impuesto predial rural

Entramos ya a revisar otro de los impuestos municipales que gravan la propiedad inmobiliaria, como es el caso del impuesto predial rural, y que al igual que el impuesto predial urbano es de exclusiva financiación de los gobiernos municipales o metropolitanos.

2.2.1 Elementos esenciales: hecho generador, base imponible, tarifas, exenciones y deducciones

a) Hecho generador

El impuesto predial rural grava la propiedad o la posesión de bienes inmuebles ubicados en las zonas rurales dentro de cada municipio o distrito metropolitano, es decir que estén situados fuera de los límites de la zona urbana. Como se puede apreciar este impuesto repercute no solo sobre la propiedad sino también sobre la posesión.

b) Sujeto activo y sujeto pasivo

El sujeto activo de este impuesto es el gobierno municipal o el gobierno del distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el predio rural.

Los sujetos pasivos son los propietarios o poseedores de los predios ubicados fuera de los límites de las zonas urbanas, es decir en el sector rural.

c) Base imponible

La base imponible del impuesto predial rural es el avalúo del inmueble. Para el cálculo de ese avalúo, de acuerdo con el Art. 515 del COOTAD, se considerará como elementos que integran la propiedad rural la tierra y las edificaciones.

La valoración de los predios rurales, de conformidad con el Art. 516 del COOTAD, se la hará mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición. En este sentido, la referida disposición establece que el concejo municipal o el concejo metropolitano competente aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se dispone también que para determinar la base imponible, se sumen los valores de los predios que tenga un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, monto sobre el que operarán las respectivas deducciones.

Por otro lado, debe aclararse que esta misma ley (Art. 520) excluye para la valoración del inmueble rural 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, el valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas 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.

d) Tarifa

Para el cálculo de este impuesto, al valor del inmueble ubicado en la zona rural se aplica una tarifa que está representada en un porcentaje que va entre el cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) y el tres por mil (3 x 1000). Dentro de esa banda, cada concejo municipal o concejo metropolitano deberá establecer la respectiva tabla tarifaria mediante ordenanza. En este sentido, puede observarse que respecto al impuesto se promueve una aplicación tarifaria progresiva.

e) Exenciones

Las exenciones están expuestas en el Art 520 del COOTAD, que se dirige a los siguientes casos: las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general; las propiedades del Estado y demás entidades del sector público; 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; las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro; las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas; los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron 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, las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

f) Deducciones

En este punto resaltan algunos rubros que son considerados por la ley como gastos objeto deducción sobre la base imponible del impuesto predial rural, y que responden al objetivo de estimular la producción de la tierra rural. Estas deducciones de acuerdo con el Art. 521 del COOTAD, se refieren al 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 prenda, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad.

Asimismo, se reconocen deducciones temporales que se otorgarán previa solicitud de los interesados, las que, observando algunas reglas previstas en la misma disposición, se refieren a préstamos del Banco Nacional de Fomento; y, a eventos como pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, por las que el contribuyente sufre la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, determinándose que cuando dichas causas motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio en el referido porcentaje, 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. La disposición también aclara que esos derechos se podrán ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción.

Por otro lado, el Art. 516 de la misma normativa, establece que igualmente serán objeto de deducción 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.

2.2.2 Aspectos Formales: modo de determinación y plazos de pago, exigibilidad

a) Modo de determinación

Tal como ocurre con el tributo antes analizado, el impuesto predial rural es determinado por el propio sujeto activo, esto es, por el gobierno municipal o gobierno metropolitano.

En esta labor resulta de vital importancia la actualización catastral, siendo obligación de los gobiernos municipales o metropolitanos actualizar el catastro y la valoración predial rural cada dos años.

b) Plazos de pago y exigibilidad

Los plazos de pago para el impuesto predial rural difieren de los previstos para el impuesto predial urbano, ya que pueden efectuarse mediante dos cuotas o dividendos, teniendo la posibilidad de acceder a un convenio de facilidades de pago con el beneficio de plazos especiales para su cancelación.

El pago puede hacerse en dos dividendos: el uno hasta el primero de marzo y el otro hasta el primero de septiembre, aclarando la ley que si estos pagos se efectuasen hasta quince días antes de estas fechas se hará un descuento del diez por ciento anual.

Al igual que el impuesto predial urbano, el impuesto predial rural es periódico anual, debiendo ser asumido en el transcurso de cada año con fecha de vencimiento a 31 de diciembre, por lo que resultará exigible luego de esta fecha por la vía coactiva, impuesto al que se adicionarán los intereses de mora.

Con estos puntos consideramos que hemos revisado los elementos esenciales y formales de mayor fuerza sobre la imposición predial urbana y rural desde la normativa legal vigente.

CAPÍTULO TERCERO

GESTIÓN CATASTRAL PREDIAL Y SU IMPACTO EN LA RECAUDACIÓN DE LOS GOBIERNOS MUNICIPALES DE LATACUNGA Y PUJILÍ POR LOS BIENIOS 2010-2011 Y 2012-2013

En esta parte del trabajo nos ocupamos de analizar la gestión catastral predial y el impacto en la recaudación de los impuestos prediales urbano y rural tanto en el Gobierno Municipal de Latacunga como en el Gobierno Municipal de Pujilí, circunscrito en dos bienios (2010-2011 y 2012-2013), lo que permitirá conocer la evolución de la actividad catastral, que tiene por actores principales a las unidades técnicas en la materia, como son los departamentos de Gestión de Avalúos y Catastros de los dos gobiernos municipales objeto de estudio.

Se realizó un análisis de la problemática actual en cada uno de estos gobiernos municipales para detectar las causas, puntos críticos y, asimismo, las alternativas que permitan contar con un esquema de mayor eficiencia en la administración catastral, que al tiempo de coadyuvar al incremento en la recaudación de ingresos sirva para fortalecer la gestión municipal integral de acuerdo a su carácter multifinanciero.

Estas localidades han experimentado un importante crecimiento social, económico y cultural, tomando en cuenta que el Estado, en los últimos años, ha fortalecido la participación subnacional con el reconocimiento de un mayor número de competencias a los gobiernos autónomos descentralizados.

El proceso de recopilación de información tiene como base las entrevistas, documentos y fichas proporcionados por el personal de cada una de las municipalidades.

Se debe poner de manifiesto el apoyo y apertura de los gobiernos municipales objeto de estudio para el emprendimiento en esta tarea investigativa, empezando por sus máximos personeros a través de las respectivas autorizaciones y el ánimo de colaboración del personal administrativo competente, bajo la consideración de la importancia de establecer un diagnóstico de la gestión del catastro para ir generando alternativas hacia su mejor desarrollo, con medidas no solo de corto y mediano plazo

sino también con algunas proyectadas a espacios más prolongados, y en ese sentido exponemos las líneas que constan a continuación.

3.1 Diagnóstico del manejo catastral predial en el Gobierno Municipal de Latacunga por los bienios 2010-2011 y 2012-2013 y la recaudación por impuestos prediales urbano y rural en esos períodos

El cantón Latacunga se encuentra ubicado en la sierra central, forma parte de la provincia de Cotopaxi. Al norte colinda con la provincia de Pichincha, al sur con el cantón Salcedo, al este con la provincia de Napo y al oeste con los cantones de Sigchos, Pujilí y Saquisilí. Fundado el 24 de junio de 1824, posee una extensión territorial de 1.377,20 km², cuenta con una población censada al 2010 de 170.489 habitantes⁴⁷.

El cantón se divide en parroquias urbanas y rurales. Las parroquias urbanas son: La Matriz, Eloy Alfaro (San Felipe), Ignacio Flores (La Laguna), Juan Montalvo (San Sebastián), San Buenaventura; en tanto que las parroquias rurales son: Toacaso, San Juan de Pastocalle, Mulaló, Tanicuchí, Guaytacama, Aláquez, Poaló, Once de Noviembre, Belisario Quevedo, Joseguango Bajo.⁴⁸

De esta descripción puede evidenciarse que el catastro predial de la Administración del Gobierno Municipal de Latacunga debe reflejar todas las unidades prediales del cantón acorde con la organización territorial parroquial urbana y rural que lo integran.

Debemos señalar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Latacunga está integrado por los siguientes niveles administrativos:⁴⁹

Nivel político y de decisión: es el nivel más alto de autoridad en el cantón, y está conformado por el Concejo Municipal, siendo el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal, se integra por los concejales y lo preside el Alcalde, se encarga de normar mediante la expedición de ordenanzas, reglamentos y resoluciones de carácter administrativo y financiero, determina las

47 http://www.google.com.ec/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=5&cad=rja&uact=8&ved=0CDIQFjAEahUKEwj266akytffHahVMHR4KHTREB_k&url=http%3A%2F%2Frepositorio.cedia.org.ec%2Fbitstream%2F123456789%2F660%2F1%2FPerfil%2520Territorial%2520LATACUNGA.doc&usg=AFQjCNEUeB-qYCOEgla68nbF5kVqisSIQ

48 http://www.google.com.ec/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=5&cad=rja&uact=8&ved=0CDIQFjAEahUKEwj266akytffHahVMHR4KHTREB_k&url=http%3A%2F%2Frepositorio.cedia.org.ec%2Fbitstream%2F123456789%2F660%2F1%2FPerfil%2520Territorial%2520LATACUNGA.doc&usg=AFQjCNEUeB-qYCOEgla68nbF5kVqisSIQ

49 Reglamento Orgánico Funcional del I. Municipio del cantón Latacunga, discutido y aprobado por el I. Concejo Cantonal el 20 de mayo de 2009.

políticas a seguirse y fija los objetivos de cada rama de la administración municipal. Está constituido por el Concejo Municipal y Alcaldía.

Nivel asesor: A este nivel le corresponde brindar asesoramiento, ayuda o concejo a las demás instancias institucionales en cuestiones de planeación, programación y proyección de las actividades municipales en materia legal y asuntos de organización administrativa. El nivel de asesoría está constituido por las siguientes unidades administrativas: Proyectos de desarrollo interinstitucional y cooperación internacional, Procuraduría Síndica, Auditoría Interna, Comunicación Social,

Nivel operativo y de coordinación técnica: Es el encargado de la ejecución directa de las acciones de las diferentes gerencias de productos y de servicios hacia el cliente, debe cumplir directamente con los objetivos y finalidades de la municipalidad, a través de la ejecución de planes, programas y proyectos y demás políticas y decisiones aprobados por la alta dirección. Está constituido por las siguientes direcciones: Dirección de desarrollo territorial (Planificación urbana y rural, Control de construcción y urbanismo del cantón, Patrimonio cultural), Dirección de catastro y propiedad (Cartografía e información geográfica, Avalúos catastros e inquilinatos, Contribuciones especiales y mejoras), Dirección de gestión de obras públicas (Fiscalización, Ingeniería Civil, Operación de equipos y maquinarias), Dirección de gestión de servicios públicos (Plazas y mercados, Camal, Cementerio, Gestión seguridad ciudadana riesgos, Policía municipal, Comisaría Municipal), Dirección de desarrollo social y cultural (Educación, cultura y deportes, Desarrollo Social Campesino Alimentario, Centros Artesanales), Dirección de desarrollo turístico, Dirección de Medio Ambiente (Planificación Ambiental, Calidad y control ambiental, Áreas verdes).

Nivel de apoyo coordinación de gestión: Le corresponde prestar asistencia técnica y administrativa. Tiene a su cargo las actividades complementarias para ofrecer ayuda material, de procedimientos o servicios internos a todos los niveles y unidades administrativas a fin de que cumplan con sus funciones. El nivel de apoyo está conformado por las siguientes direcciones: Dirección Financiera (Presupuestos, Contabilidad, Rentas Municipales, Tesorería), Dirección Administrativa (Servicios generales, Adquisición y compras públicas, Bodega y activos fijos, Talleres, Secretaría General), Dirección de Talento Humano, Dirección de Informática (Proyectos e infraestructura TIC's, Seguridad informática).

Organismos adscritos desconcentrados: son empresas y dependencias desconcentradas, que están bajo la dependencia del gobierno municipal, una de ellas es el Patronato Municipal, la misma que se dedica a ejecutar la labor social de la municipalidad para mejorar la condición y calidad de vida de los sectores más vulnerables del cantón. Además en este nivel organizativo, se ubican las siguientes empresas municipales: Empresa Pública de Aseo y Gestión Ambiental (EPAGAL), Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Empresa Municipal de Transporte (SIMTEL-Terminal Terrestre), Registro de la Propiedad.

Descrita de manera general la estructura orgánica y funcional del Gobierno Municipal de Latacunga, corresponde revisar la situación del departamento con competencia catastral y, en ese sentido, señalamos lo siguiente:

Talento Humano: El personal adscrito al departamento de avalúos y catastros es de 21 personas, de ellas 14 cuentan con nivel de estudio superior y 7 personas con nivel medio. De todo el equipo de trabajo 10 personas realizan tareas de campo. En lo que respecta a la capacitación del personal, no se promueven espacios que contribuyan al adiestramiento profesional, la experticia va generándose con la práctica.

Adicionalmente hay que tomar en cuenta la ausencia de manuales de procedimientos ya que tan solo se remiten a un organigrama que plantea de manera general un orgánico-funcional, sin considerar pautas técnicas necesarias para el trabajo en esta área con la explicitación de los procesos encaminados a formar, mantener y actualizar apropiadamente el catastro. Se verifica tan solo un instrumento que de manera general indica como actualizar el catastro.

De la herramienta catastral se observa una priorización por los fines recaudatorios, desatendiendo su proyección multifuncional, lo que va en desmedro de constituir cabalmente en una herramienta de gestión para la planificación territorial y de múltiples frentes de gestión pública local.

No se constata procesos de inducción del personal nuevo, lo que ocasiona el desconocimiento detallado de las funciones, obligaciones, deberes y derechos del trabajador en sujeción a lo reglamentado en cuanto a talento humano.

En el año 2013 se hizo una actualización de las construcciones urbanas, donde se utilizó la denominada *ortofoto* que facilitó el programa SIG Tierras. Vale notar que en el año de 1983, la DINAC realizó el levantamiento de actualización correspondiente a la

información catastral de los predios rurales. Sin embargo, la más reciente actualización de esta información la realizó el programa SIG Tierras (MAGAP) en el año 2015.⁵⁰

Sistema Informático: El sistema informático con el que cuenta este gobierno municipal está diseñado para alimentar información exclusiva de una ficha catastral y mapas georeferenciales de forma separada, sin que éste haya tenido una actualización constante, pues la última actualización data del año 2010, lo que a su vez refleja la falta de presupuesto.

El sistema informático utilizado por el departamento de Avalúos y Catastros consta identificado como *Sistema Catastral Multifinalitario de la ciudad de Latacunga*, su plataforma funciona en SQL, mismo que fue diseñado y entregado por el Instituto Geográfico Militar. Este sistema cuenta con un módulo de rentas, módulo de catastros, y módulo de tesorería, en el que se calculan los valores de los impuestos prediales urbanos y rurales de conformidad con los parámetros ingresados de acuerdo a las ordenanzas aprobadas para los respectivos bienios.

El tratamiento de la información catastral, con el fin de realizar el cálculo, emisión de títulos de crédito y posterior cobro de los impuestos prediales son los siguientes: Avalúos y Catastros ingresa los valores en el sistema y envía a la unidad de Rentas (Dirección Financiera) un informe que puede ser diario o anual de los predios nuevos, en fraccionamiento o procedentes de reclamos, la Unidad de Rentas procede a revisar estos informes en los cálculos de la valoración de los predios, procediendo a aplicar las deducciones y exenciones que sean del caso, siempre y cuando estas hayan sido objeto de autorización por parte de la Alcaldía, para lo cual se hace la petición a través de un oficio, cuando ya se obtiene la autorización estos datos son procesados en el sistema en el módulo de rentas, y luego visualizado en el módulo y unidad de tesorería para la posterior recaudación de impuestos prediales. La unidad de rentas envía una copia de la autorización a la unidad de tesorería, además envía otra copia de la autorización, adjuntando el reporte diario al departamento de contabilidad de los títulos de crédito emitidos en donde se procede en formato excel con la revisión de los cálculos para luego ingresar la información en el sistema integral de gestión, administrativo financiero público. Para ello el departamento de contabilidad ha registrado contablemente estos valores.

⁵⁰ Entrevista al ingeniero Diego Guanoluiza, Técnico del Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Latacunga.

Cabe señalar que el sistema informático utilizado en el GAD Municipal de Latacunga, no tiene interconexión directa entre el departamento de Avalúos y Catastros y la Unidad de Contabilidad, ya que se realizan los procedimientos manualmente para su registro contable. Adicionalmente, el software que se emplea actualmente no permite tener una interconexión con los diferentes departamentos municipales. En la unidad de tesorería se atiende las peticiones de deducciones y exoneraciones. En el caso de no estar catastrado un predio se formula una solicitud en el Departamento Financiero, departamento que luego notifica al de Avalúos y Catastros con dicha solicitud para que éste revise el caso, luego de lo cual mediante un informe podrá requerir la emisión o baja del título de crédito, según corresponda.

Cabe mencionar que el sistema informático tiene varias limitaciones, como las seguridades, debido a que la base gráfica es monousuario, es decir que solo una persona puede realizar la migración de datos. Este sistema no es flexible en cuanto a reprogramarlo para incrementar utilitarios. Para completar el problema, la información se la maneja de forma aislada, ya que no se cruza información con el Registro de la Propiedad, ni se comparte información con otras direcciones municipales, es decir, no existe un sistema corporativo de administración municipal.⁵¹

Medios técnicos, capacidades y logística: La logística de la que dispone la municipalidad es insuficiente, ya que solo cuentan con 1 vehículo para las actividades de campo, y en dispositivos de catastro tan solo con 2 GPS y 2 cintas para medición. Se debe recordar que el personal de campo está compuesto por 10 empleados, quienes tienen la tarea de realizar verificaciones físicas de los predios.

Valores Catastrales: el municipio cuenta con la ordenanza que regula la valoración predial y los cálculos por los impuestos prediales urbanos y rurales del bienio 2010-2011⁵², siendo esta misma ordenanza aprobada mediante resolución⁵³ para que sea aplicada en el bienio 2012-2013⁵⁴, manteniéndose hasta la actualidad en vigencia, lo que implica que no ha habido actualización de la ordenanza en lo que tiene que ver a valoración catastral y cuantificación impositiva predial urbana y rural.

51 Información proporcionada por el ingeniero Diego Guanoluiza, Técnico del Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Latacunga.

52 Ordenanza s/n, publicada en el Registro Oficial No 110 Suplemento del 18 de enero del 2010.

53 Resolución s/n, de la sesión ordinaria del 29 de diciembre del 2011 del I. Concejo Cantonal de Latacunga.

54 Ordenanza s/n, publicada en el Registro Oficial No 734 de 28 de junio de 2012.

Aspectos Financieros: Los datos comparativos de los ingresos por impuestos prediales urbanos y rurales del Gobierno Municipal de Latacunga, nos permite tener en cuenta la importancia de un levantamiento catastral moderno y actualizado, ya que esto repercute en los niveles de recaudación, como se puede apreciar en el siguiente cuadro.

AÑO	VALORES RECAUDADOS POR IMPUESTOS PEDIALES (EN DOLARES)		TOTAL
	URBANO	RURAL	
2010	458.691,90	71.562,75	530.254,65
2011	523.917,33	122.826,57	646.743,90
2012	537.727,91	130.974,50	668.702,41
2013	508.735,66	130.506,69	639.242,35
Total	2'029.072,80	455.870,51	2'484.943,31

Fuente: Informes Financieros del Departamento de Finanzas del GAD Municipal de Latacunga

Como se había indicado, en el Municipio de Latacunga se ha realizado un levantamiento catastral en el sector urbano actualizado en el año 2010, en tanto que en el sector rural no se verifica una actualización catastral; esta tarea la está realizando actualmente el programa gubernamental SIG Tierras, la misma que se espera que esté disponible al 100% a fines del año 2015.

Se espera que con la información catastral rural provista por SIG Tierras, más las acciones de mejoramiento en el sistema de inventario predial urbano, se incrementen los niveles de recaudación por impuestos prediales, esto implica también revisar la ordenanza de valoración de los bienes inmuebles tanto urbanos como rurales que actualmente se aplica, así como las tarifas impositivas dentro de los parámetros que prevé el COOTAD.

Se observa un decremento en la recaudación de impuestos prediales entre los años 2012 y 2013 por el valor de \$ 29.560,06; debido a que en el año 2013 hubo un gran número de propietarios de predios que no pagaron a tiempo el impuesto aplicado para

ese año, adicionalmente existieron 252 reclamos administrativos para corrección de valores de impuestos prediales.

Catastro urbano cantón Latacunga:

ASPECTO	2010	2011	2012	2013
CANTIDAD DE TITULOS DE IMPUESTOS PEDIALES EMITIDOS	29.195	32.063	32.392	27.019
RANGOS DE LOS VALORES CATASTRALES URBANOS CALCULADOS	20-30-50-60 dólares	20-30-50-60 dólares	20-30-50-60 dólares	20-30-50-60 dólares
PORCENTAJE DE TARIFAS URBANAS APLICADAS	0.63 – 0.64- 0.65 – 0.66 – 1.00 – 1.25- 1.50 - 3	0.63 – 0.64- 0.65 – 0.66 – 1.00 – 1.25- 1.50 - 3	0.63 – 0.64- 0.65 – 0.66 – 1.00 – 1.25- 1.50 - 3	0.63 – 0.64- 0.65 – 0.66 – 1.00 – 1.25- 1.50 - 3
NUMERO DE PREDIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	138	205	231	250
NUMERO DE FRACCIONAMIENTOS PEDIALES	50	65	70	72
NUMERO DE RECLAMOS IMPUESTOS PEDIALES	76	241	123	252

Fuente: Informes del Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Latacunga

Como se aprecia, el Gobierno Municipal de Latacunga ha ido incrementado cada año el número de predios catastrados en el sector urbano, debido fundamentalmente a las solicitudes de fraccionamientos y autorizaciones para construcciones nuevas, además que se han ido incrementado el número de predios en declaratoria de propiedad horizontal.

Catastro rural cantón Latacunga:

ASPECTO	2010	2011	2012	2013
CANTIDAD DE TITULOS DE IMPUESTOS PREDIALES RURALES	16.354	17.356	17.772	17.942
RANGOS DE LOS VALORES CATASTRALES RURALES CALCULADOS	5-10-15-20- 25-30 dólares	5-10-15-20- 25-30 dólares	5-10-15-20- 25-30 dólares	5-10-15-20- 25-30 dólares
PORCENTAJE DE TARIFAS RURALES APLICADAS	0.32 x mil	0.32 x mil	0.32 x mil	0.32 x mil

Del cuadro se puede advertir que el Gobierno Municipal de Latacunga no cuenta con un catastro rural actualizado ni tecnificado. Como se ha dicho, el levantamiento catastral en la zona rural se está realizando a través de un convenio firmado con el programa gubernamental SIG Tierras.

De lo expuesto podemos manifestar que los obstáculos para la adecuada gestión predial pasan primordialmente por el hecho de que la actividad catastral se centra prioritariamente en cubrir las expectativas y necesidades presupuestarias. A esto le agregamos las limitaciones en recursos humanos, tanto en el número de personal como en la debida capacitación; asimismo en la falta de dotación de instrumentos tecnológicos de última generación y demás materiales para la formación y mantenimiento de la información catastral. De igual forma, se puede detallar la falta de un sistema informático que permita automatizar los procesos, que asimismo facilite enlazar y articular la gestión de cada dependencia con información integrada en el sistema. La base digital y análoga catastral presenta desactualizaciones ya que el personal no ha actualizado la información predial en campo, esto dada la cobertura territorial que debe cubrirse y el escaso concurso de personal. Se sostiene que solo se aprovecha un 40% de la información disponible.⁵⁵

Se ha evidenciado que la cantidad de los predios rústicos y urbanos en cada uno de los bienes revisados han tenido variaciones muy pequeñas. Este movimiento

⁵⁵ Información proporcionada por el arquitecto Fernando Tapia, Director del Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Latacunga.

visualizado de incremento de predios está dado por la incorporación de nuevas unidades como resultado de los fraccionamientos, declaratorias de propiedad horizontal y nuevas construcciones que han sido autorizadas por el gobierno municipal. En el siguiente cuadro condensamos la información que hemos detallado.

AÑO	NUMERO DE PREDIOS CATASTRADOS		NUMERO DE TITULOS DE CREDITO EMITIDOS		VALORES RECAUDADOS POR IMPUESTOS PREDIALES (EN DOLARES)	
	URBANO	RURAL	URBANO	RURAL	URBANO	RURAL
2010	31.597	62.825	29.195	16.354	458.691,90	71.562,75
2011	32.241	65.535	32.063	17.356	523.917,33	122.826,57
2012	33.332	65.565	32.392	17.772	537.727,91	130.974,50
2013	34.971	65.565	27.019	17.942	508.735,66	130.506,69

Fuente: Informes Financieros del Departamento de Finanzas del GAD Municipal de Latacunga

3.2 Diagnóstico del manejo catastral predial en el Gobierno Municipal de Pujilí por los bienios 2010-2011 y 2012-2013 y la recaudación por impuestos prediales urbano y rural en esos períodos

El cantón Pujilí se encuentra ubicado en la región interandina del Ecuador, en la zona centro occidental de la provincia de Cotopaxi. Pujilí es el cantón más extenso después de Latacunga, tiene una superficie de 1.289 Km², y el área urbana tiene una extensión de 90 Km². La población según el censo de 2010 es de 69.055 habitantes. Sus límites son: al norte con los cantones: Sigchos, Saquisilí y Latacunga, al sur con el cantón Pangua y las provincias de Guaranda y Tungurahua, al este con los cantones Latacunga y Salcedo y al oeste con los cantones La Maná y Pangua. Fue fundado el 14 de octubre de 1852. El cantón Pujilí se encuentra dividido en siete parroquias, una urbana y seis rurales. La parroquia urbana es Pujilí como cabecera cantonal. Las parroquias rurales son: La Victoria, Guangaje, Zumbahua, Angamarca, Pilaló y Tingo La Esperanza.⁵⁶

⁵⁶ <http://www.municipiopujili.gob.ec/pujili/images/turismo2013/lugaresturisticospujili.pdf>

La estructura organizacional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pujilí consta de la siguiente forma:⁵⁷

Nivel Directivo: Concejo Cantonal.

Nivel Ejecutivo: Alcaldía

Nivel Asesor: Asesoría Jurídica, Relaciones Públicas.

Nivel Auxiliar: Secretaria General, Planificación Estratégica.

Nivel Operativo: Dirección Administrativa: está a cargo de Unidad de Talento Humano, Informática y Servicios Institucionales. Dirección Financiera: está conformada por Tesorería, Contabilidad y Rentas. Dirección de Obras Públicas: está conformada por Urbanismo, Operación y mantenimiento y Fiscalización. Dirección de Servicios Públicos: compuesto por Educación y Cultura, Desarrollo Social, Turismo, Gestión Ambiental. Unidad de Avalúos y Catastros. Unidad de justicia, policía y vigilancia.

Entre los puntos más importantes relativos al tema objeto de estudio, podemos destacar lo siguiente:

Talento Humano: El personal adscrito al departamento de avalúos y catastros es de un total de 5 personas, siendo todos ellos profesionales de educación superior, identificando un nivel técnico aceptable en las jefaturas. Es importante señalar que no existe un plan de capacitaciones permanentes para el personal, adicionalmente hay que tomar en cuenta la ausencia de manuales de procedimientos ya que tan solo se remiten al organigrama orgánico; sin embargo, la Unidad de Talento Humano se encuentra elaborando el manual de procedimientos, que esperan tenerlo listo para su aplicación en el mes de noviembre de 2015.⁵⁸

Sistema Informático: el sistema informático utilizado por el departamento de avalúos y catastros, es el SIC (sistema integrado catastral) proporcionado por la Asociación de Municipios del Ecuador, el mismo que cuenta con un módulo de rentas, módulo de catastros y módulo de tesorería. El sistema procesa la información de forma automática, calculando la valoración de los predios y luego el valor del impuesto predial a pagar, de acuerdo a los parámetros preestablecidos, los mismos que corresponden a la normativa vigente.

57 <http://www.municipiopujili.gob.ec/pujili/index.php/direcciones1>

58 Información proporcionada por la ingeniera Mariel León, Responsable de la Unidad de Talento Humano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pujilí.

El procedimiento ejecutado por el Departamento de avalúos y catastros es el siguiente: se realizan las respectivas inspecciones y llenado de las fichas catastrales de forma manual de los bienes inmuebles, se ingresan los valores de los predios en el sistema informático en el módulo de catastros, en el sistema SIC, este realiza los cálculos de la valoración de los predios tanto urbanos como rurales, y adicionalmente aplica las fórmulas para el cálculo de los impuestos prediales, esta información es enviada al departamento de Rentas de la Dirección Financiera, en donde se hace el ingreso mediante un oficio pidiendo la respectiva autorización al Alcalde Municipal, emitiendo un documento de liquidación para que sea visualizado en la unidad de recaudación (tesorería), quien además recibe una copia de la autorización del Alcalde, para que luego en contabilidad se proceda a registrar en el sistema contable que es independiente de los otros sistemas. Rentas envía un reporte diario a Contabilidad de los títulos de crédito emitidos en donde se elabora en Excel la revisión de los cálculos y luego se ingresa la información en el sistema integral de gestión administrativo financiero público SIG AME del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pujilí.

Es importante señalar que el sistema informático utilizado en este gobierno municipal, al igual que en el caso anterior, no tiene interconexión directa entre el departamento de Avalúos y Catastros y el departamento contable, ya que se realizan manualmente los procedimientos para su registro contable. Adicionalmente el software que se emplea actualmente, no permite tener una interconexión con los diferentes departamentos municipales. Los procesos de cálculo y reporte de la información catastral se la realizan manualmente. No existe claridad normativa en el manejo de la información catastral de aquellos predios que no tienen nombres de propietario o que en los archivos se encuentran con nombre "0000000", ocasionando que los mismos no sean tratados como predios susceptibles de cobro de impuestos prediales. El sistema tiene un parámetro de auditoría y control, que realiza el control usuario administrador, el mismo que es el jefe de sistemas. Adicionalmente el sistema tiene una limitante, solo permite cargar un porcentaje de cobro, la plataforma está diseñada de esa manera; sin embargo, hay el concurso de empresas consultoras que proyectan el desarrollo de un nuevo

sistema para el bienio 2016-2017, que sería activarlo en 2017 y tenerlo operando en 2018, esto si se logra mantenerlo en 2016.⁵⁹

Medios técnicos, capacidades y logística: La logística de la que disponen es insuficiente ya que solo cuentan con un vehículo para las actividades de campo, como son las inspecciones, permisos de construcción, y el mantenimiento de las bases catastrales urbanas y rurales; tampoco es suficiente el personal de campo con el que actualmente cuenta la unidad para cubrir la extensión territorial y el número de predios que se espera actualizar. Cuando hay fraccionamientos se generan nuevas fichas catastrales. Para hacer modificaciones deben estar pagados los impuestos. Para que aparezca en rentas se debe hacer el proceso de liquidación que se lo hace anualmente. Se envía un informe al alcalde indicando que le informe está listo para que se proceda a la emisión.

Valores Catastrales: el municipio cuenta con la ordenanza que regula la valoración predial y los cálculos por los impuestos prediales urbanos y rurales del bienio 2010-2011⁶⁰, siendo esta misma ordenanza aprobada mediante resolución⁶¹ para que sea aplicada en el bienio 2012-2013⁶².

Aspectos financieros: Los datos de los ingresos anuales por impuestos prediales urbanos y rurales del Gobierno Municipal de Pujilí nos permite ver la importancia de un levantamiento catastral, el cual no consta actualizado.

AÑO	VALORES RECAUDADOS POR IMPUESTOS PEDIALES (EN DOLARES)		TOTAL
	URBANO	RURAL	
2010	24500.00	14900.00	39400.00
2011	28469.20	15144.86	43614.06
2012	39339.17	18044.43	57383.60
2013	38955.89	19916.33	58872.22
Total	131264.26	68005.62	199269.88

59 Información proporcionada por el ingeniero Byron Cajas, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pujilí.

60 Ordenanza s/n, publicada en el Registro Oficial No 110 Suplemento del 18 de enero de 2010.

61 Resolución s/n, de la sesión ordinaria del 29 de diciembre de 2011 del I. Concejo Cantonal de Latacunga.

62 Ordenanza s/n, publicada en el Registro Oficial No 734 de 28 de junio de 2012.

Fuente: Informes Financieros del Departamento de Finanzas del GAD Municipal de Pujilí

En el Gobierno Municipal de Pujilí se ha realizado un levantamiento catastral urbano actualizado en el año 2004, y un levantamiento catastral rural en el año 2008, que si bien refleja ya un trabajo de inventario predial, todavía no se encuentra debidamente actualizado. En este punto se ha indicado que para esa actualización también debe contarse con un estudio previo a la emisión de las ordenanzas de alza, donde se considere factores como cobertura de servicios, uso de suelo si es comercial o residencial (sectores homogéneos), valores de edificación, topología y morfología de edificación, la oferta y demanda.

Catastro urbano cantón Pujilí:

ASPECTO	2010	2011	2012	2013
COBERTURA CATASTRAL URBANA EN CANTIDADES	7.122	7.382	8.230	9.150
VALORES CATASTRALES URBANAS	5-10-20-30- 40-50-60 dólares	5-10-20-30- 40-50-60 dólares	5-10-20-30- 40-50-60 dólares	5-10-20-30- 40-50-60 dólares
TARIFAS URBANAS APLICADAS PARA CALCULO DE IMPUESTOS PREDIALES	0.63 – 0.64- 0.65 – 0.66 – 1.00 – 1.25- 1.50 - 3	0.63 – 0.64- 0.65 – 0.66 – 1.00 – 1.25- 1.50 - 3	0.63 – 0.64- 0.65 – 0.66 – 1.00 – 1.25- 1.50 - 3	0.63 – 0.64- 0.65 – 0.66 – 1.00 – 1.25- 1.50 - 3
NUMERO DE PREDIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	2	2	2	2
NUMERO DE FRACCIONES	0	0	0	0

Fuente: Informes del Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Pujilí

El Gobierno Municipal de Pujilí ha ido incrementado cada año el número de predios catastrados, debido a las autorizaciones para construcciones nuevas en la zona urbana.

Valores catastrales urbanos: La valoración catastral y la imposición predial vigente es baja, ya que el 68,25% del total de los predios urbanos, es decir 4.861 predios son objeto del tributo cuyos propietarios asumieron una cuota entre 0 y 5 dólares por impuesto predial urbano en el 2010; para el año 2011 el 67,75%, es decir 57.754 predios sus propietarios pagaron entre 0 y 5 dólares; en el año 2012 el 64.03% es decir 5270 predios cuyos propietarios pagaron entre 0 y 5 dólares; y, el año 2013 el 62.83% de predios cuyos propietarios pagaron entre 0 y 5 dólares el referido impuesto predial urbano.

Catastro rural cantón Pujilí:

ASPECTO	2010	2011	2012	2013
COBERTURA CATASTRAL RURAL	57314	58488	59117	59643
RANGOS DE VALORES IMPUESTOS PREDIALES RURALES	0-5-10-20- 30-40-50-60 dólares	0-5-10-20- 30-40-50-60 dólares	0-5-10-20- 30-40-50-60 dólares	0-5-10-20- 30-40-50-60 dólares
TARIFAS RURALES FRACCIONAMIENTOS RURALES	197	161	142	153

Fuente: Informes del Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Pujilí

Los valores catastrales y los impuestos prediales vigentes son bajos por lo que deberían ser actualizados por ordenanza de acuerdo con los límites que establece el COOTAD.

Respecto a los pagos por los impuestos prediales existe un rango entre 0 y 5 dólares, que tuvo su movimiento de la siguiente forma: en el año 2010 existieron el

98,71% de los predios (56.577), en el año 2011, el 98,75% (57.754), en el año 2012 el 98,24% (58.079) y en el año 2013 el 98,02 % (58.505).

Sobre el manejo catastral en esta municipalidad puede decirse que el departamento de avalúos y catastros se orienta fundamentalmente a cubrir las demandas para la recaudación de tributos municipales en la que tiene un papel importante el Departamento Financiero. No se ha fortalecido el catastro debido a las limitaciones en recursos humanos y materiales para estos cometidos. El sistema informático no articula en una sola plataforma el manejo de la información catastral y financiera para una mejor gestión. Actualmente se cobra los impuestos prediales conforme a los datos del levantamiento catastral tecnificado pero sin estar debidamente actualizado.

De acuerdo con los datos proporcionados en este ejercicio investigativo, en el Gobierno Municipal de Pujilí se evidenció que la cantidad de los predios urbanos y rústicos, en cada uno de los años examinados, ha sufrido algunas variaciones al alza debido a la incorporación de nuevos predios como resultado de fraccionamientos y ajustes en la información sobre las unidades prediales, adoptado la política de estratificación de los sectores o barrios para que las propiedades inmobiliarias sean valoradas al precio comercial, y así ir paulatinamente regulando los valores de los inmuebles hasta que todos los predios tengan como base de cálculo de la imposición predial, el valor comercial real.

A continuación presentamos la evolución en unidades prediales y en recaudación impositiva predial en los bienios revisados.

AÑO	NUMERO DE PREDIOS CATASTRADOS		VALORES RECAUDADOS POR IMPUESTOS PEDIALES (EN DOLARES)	
	URBANO	RURAL	URBANO	RURAL
2010	7122	57314	24500.00	14900.00
2011	7382	58488	28469.20	15144.86
2012	8230	59117	39339.17	18044.43
2013	9150	59643	38955.89	19916.33

Fuente: Informes del Departamento Financiero y de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Pujilí

3.3 Plan de mejoras para el manejo catastral predial en los Gobiernos Municipales de Latacunga y Pujilí

Con base en la información recabada en los Departamentos de Avalúos y Catastros y Dirección Financiera de los gobiernos municipales objeto de estudio, nos permitimos plantear algunas alternativas para un mejoramiento de la actividad catastral predial municipal.

Respecto del talento humano

Tal como se mencionó anteriormente, los Departamentos de Avalúos y Catastros cuentan un importante porcentaje de personal con estudios de nivel superior y un menor porcentaje con estudios de nivel medio, pero más allá de su grado de instrucción resulta de suprema utilidad realizar un análisis tanto de las funciones como de los procedimientos propios de cada cargo para ir verificando que estén acorde con los objetivos y metas institucionales y particularmente de la propia unidad en aras de fortalecer la gestión catastral. Con un detalle de procesos y del requerimiento de perfiles específicos atendiendo precisamente las funciones en cada instancia de la gestión catastral, se podrá identificar con claridad cuantas personas se requieren, el perfil profesional, las funciones y actividades concretas a efectuar, los seguimientos a su accionar y los controles para asegurar un manejo transparente de la información.

Es necesario elaborar un Manual de Procedimientos para cada función, incluyendo el perfil profesional requerido, el mismo que al ser aplicado en la contratación o reclasificación del personal permitirá obtener mayor eficiencia en la realización de las actividades que desarrolla en conjunto el Departamento de Avalúos y Catastros. Con el fin de potenciar este proceso, el Departamento de Talento Humano debe instaurar un protocolo en los procesos de contratación o reclasificación de personal, ya que es necesario que exista una fase de inducción para el personal nuevo en cada cargo, en donde se debe entregar y explicar estos instrumentos con evaluaciones periódicas de su rendimiento. Con el fin de fortalecer las aptitudes del personal resulta importante realizar constantemente capacitaciones con el concurso de expertos no solo en el campo catastral, sino también, con sentido aplicado, con profesionales con experiencia en manejo informático y administrativo que permita desplegar la información en torno a una sola plataforma con un manejo dúctil y sencillo de la información y en tiempos cortos a fin de contar con información actualizada y al mismo

tiempo que permita brindar los servicios públicos a la ciudadanía con agilidad e inmediatez. Estos lineamientos podrían agregarse en un plan municipal integral.

Con particular referencia al Gobierno Municipal de Pujilí, resulta recomendable la contratación de por lo menos 4 personas para atención en las oficinas y 5 personas para trabajo de campo. Consideramos que también hace parte del fortalecimiento institucional en el manejo catastral un mejor posicionamiento administrativo del departamento catastral, que debería ascender a la figura de Dirección, con la integración de 3 unidades: la unidad geográfica, la de gestión de archivo y la del sistema de atención al público, considerando que esta dependencia es igualmente competente para mantener el archivo de los bienes municipales, la entrega de formularios y certificaciones con información predial.

Respecto del sistema informático

En el Gobierno Municipal de Latacunga se utiliza el Sistema Catastral Multifinalitario cuya plataforma funciona en SQL, el mismo que tiene varias limitaciones tanto de capacidad utilitaria de información alfanumérica y cartográfica predial como de interconexión con los otros departamentos municipales. Falencia que igualmente es advertida en el Gobierno Municipal de Pujilí.

Con remisión al primero de los municipios citados, el personal catastral ha manifestado la necesidad imperiosa de contar con un sistema informático más apropiado para la gestión de los impuestos prediales urbanos. En esta parte se ha señalado que podría servir el llamado sistema CABILDO, cuya plataforma de bases de datos es en Oracle, y QGIS, que es un sistema integral municipal que se interconecta con todos los departamentos administrativos, la empresa asesora es PRISHARD. Para la gestión de la información predial rural se podría contar con un sistema llamado SINAT (Sistema Nacional de Tierras), estos dos sistemas permitirían la geocodificación, digitalización de datos y características de los predios en donde las variables de información se las puede ampliar incluyendo información ambiental, social, económica, etc., además de realizar la consolidación de la información de la parte gráfica y alfanumérica predial. Estos mismos sistemas posibilitarían la valoración de suelo y edificación; adicionalmente permitirían que los sistemas catastrales estén enlazados con el Sistema Administrativo Municipal (Contabilidad), para la emisión de los títulos de crédito, donde se eliminarían

los procesos manuales y burocráticos para el registro de estos datos en el Departamento Financiero.

Se sostiene que para la adquisición del nuevo sistema SINAT se está presupuestando el valor de USD \$ 2'500.000,00 el mismo que será financiado en un 80% por el gobierno central a través del MAGAP y el 20% por el Gobierno Municipal de Latacunga, y con eso contar con un sistema corporativo de administración municipal.⁶³

Vista la experiencia del Gobierno Municipal de Latacunga, consideramos vital, en la línea de fortalecer la gestión catastral predial, la implantación de un sistema informático que responda a las necesidades de manejo de información sin mayores limitaciones en la incorporación de utilitarios. Un sistema que permita la construcción de una plataforma en la que se articule, enlace y consolide toda la información municipal sea ésta con connotación predial, contable, recaudatoria (por ingresos tributarios y no tributarios), de planificación, etc., con los suficientes mecanismos de seguridad que garanticen un manejo transparente y técnico de la información, sumado a los controles que deben ser activados por las instancias competentes para asegurar ese debido manejo e identificar las funciones y responsabilidades de cada uno de los actores que en una u otra dependencia tienen atribuciones para incorporar información en el sistema.

En esta misma idea, con respecto al Gobierno Municipal de Pujilí, en su plan operativo y de planificación anual 2016 se proyecta el GIS (Sistema de información geográfica). Habrá que mencionar que el sistema informático actual tiene varias limitaciones que causan duplicación de actividades y omisión de información, ante ello se ha planteado que conste en el presupuesto un monto para la adquisición del programa GIS (Sistema de información geográfica), como un sistema avanzado con información geográfica satelital, cuya plataforma es un software libre o cocidos abiertos propios que permite minimizar casi a cero los errores; proporciona información automática de áreas de ubicaciones geográficas, alturas, y se puede cargar información referente a planes urbanísticos, ordenamiento y uso de suelo, igualmente permite enlazar información con otras área como la empresa de agua y empresa eléctrica. Se ha dicho que el monto requerido para su adquisición es de USD \$ 454.000 que incluye software y equipos.

63 Información proporcionada por el ingeniero Diego Guanoluiza, Técnico del Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Latacunga.

De lo indicado, resulta plausible la intención de modernizar administrativa y tecnológicamente el manejo catastral con iniciativas concretas expuestas por los Gobiernos Municipales de Latacunga y Pujilí, que más allá de las necesarias valoraciones conducentes a la implementación de uno u otro programa informático, indican un propósito cierto de modernizar el manejo catastral predial para mejorar la gestión municipal.

Medios técnicos, capacidades y logística

La logística de la que disponen los Departamentos de Avalúos y Catastros es insuficiente, por lo que se recomienda considerar en el presupuesto de cada gobierno municipal la adquisición de por lo menos 2 camionetas 4x4, un mayor número de GPS, y otros dispositivos y servicios tecnológicos como tablets, internet móvil, con el fin de dotar a los técnicos de campo con las herramientas adecuadas para realizar su trabajo y obtener resultados de gran nivel tanto en cobertura como en precisión.

Valoración catastral y cuantificación impositiva predial

Los avalúos catastrales prediales vigentes son bajos, por lo que debería reformularse las ordenanzas de valoración predial atendiendo de mejor forma los factores técnicos y el mercado inmobiliario, no obstante, con la cautela y previsión correspondiente para evitar la generación de valores que no se correspondan con la realidad, tanto más por ser el avalúo catastral un dato referente para toda operación que comporte bienes inmuebles, entre ellas las actividades comerciales y empresariales.

Esta reforma implica también la revisión y ajustes de las tarifas aplicables para la cuantificación de los impuestos prediales urbanos y rurales, pero no con un simple propósito de incrementar la recaudación, sino más bien con la motivación de que a través de esta imposición directa, con una aplicación progresiva, se promueva de mejor manera la redistribución de la riqueza en el país y particularmente en cada uno de los territorios municipales o metropolitanos.

CONCLUSIONES

El catastro predial juega un rol determinante en la gestión municipal en general, así como de manera particular en la gestión de los tributos locales. Su importancia ha quedado evidenciada a través de un repaso histórico y conceptual como herramienta que permite potenciar el accionar de la administración pública para el cumplimiento de los fines de cada instancia, acorde con las competencias a ellas reconocidas, demostrando su carácter multifinilar. Estudio que ha servido también para ir constatando la realidad del catastro y los retos que su adecuada estructuración demanda.

La aplicación catastral actual en el país, ha puesto de manifiesto la priorización de fines tributarios, sin que aquello haya dejado de plantear también deficiencias recaudatorias. Esta subutilización ha impedido fortalecer otros frentes de acción pública con los que pueda evidenciarse la dimensión multifinilar del catastro. En este mismo sentido, resulta necesario contar con un marco regulatorio general sobre el catastro predial (ley de catastro), para un manejo unívoco de cuestiones generales a nivel nacional, sin perjuicio de las regulaciones que, en atención a particularidades de cada localidad, puedan desarrollarse por ordenanza.

De la revisión al marco normativo legal previsto en el COOTAD sobre la imposición predial urbana y rural, se establece la obligación de los gobiernos municipales por actualizar de manera general cada dos años el catastro predial, y la exigencia también a estos niveles de gobierno para revisar y, de ser el caso, modificar las tarifas de estos impuestos dentro de los límites fijados en la ley. Esto permitirá ir asegurando una depuración catastral permanente y la provisión de recursos financieros que coadyuven al mejor cumplimiento de los objetivos municipales en consideración a las competencias exclusivas a éstos atribuidas.

La valoración predial a cargo de los gobiernos municipales es fundamental, porque la información sobre el avalúo predial que provee el catastro tiene utilidad para toda operación y transacción sobre bienes inmuebles. Esta valoración conlleva un proceso altamente técnico de difícil comprensión para la ciudadanía en general, por ello siempre deberá ser respaldado por datos y factores que respondan a la realidad en la que se aplica, tanto más por tener repercusión tributaria, esto consolidará la gestión y brindará seguridad jurídica.

De la investigación realizada en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Latacunga y Pujilí, podemos identificar básicamente los mismos problemas que plantea el manejo catastral predial y que deriva en los siguientes requerimientos: incrementar el personal en la gestión catastral y capacitarlo periódicamente; mayor dotación de equipos y dispositivos tecnológicos para la adecuada formación, conservación y mantenimiento del catastro a través de una actualización permanente de la información; revisar las ordenanzas en valoración y cuantificación impositiva predial; disponer de un sistema informático más flexible y ajustable a los requerimientos institucionales que permita contar con una plataforma que integre la información y permita llevar automatizadamente todos los procesos, con el concurso de las instancias administrativas competentes, entre ellas, el departamento de Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera con las unidades de Rentas, Contabilidad, Tesorería; y el departamento de informática, principalmente.

Un manejo catastral predial tecnificado que permita contar con información actualizada y que refleje la mayor cobertura posible de la dinámica predial local, coadyuvará de manera notoria al incremento de la recaudación predial urbana y rural para cada gobierno municipal. La revisión de los valores recaudados por estos impuestos en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Latacunga y Pujilí por los bienios 2010-2011 y 2012-2013, han demostrado que el nuevo marco normativo previsto en el COOTAD y en las ordenanzas en la materia expedidas por cada uno de ellos, más las acciones hasta ahora efectuadas, han contribuido a organizar de mejor manera la gestión catastral, aunque no en la medida requerida, como para que el catastro sea elevado a un nivel de uso de carácter multifinalitario, a la vez también ha permitido constatar que existe un gran desafío por delante en procura de seguir afianzado el proceso con información catastral actualizada, en miras de que la información del catastro sea utilizado no solo con fines de recaudación tributaria, sino también para la planificación local y nacional, lo que requiere la adopción de algunas medidas administrativas y financieras que nos hemos permitido destacar en este trabajo.

RECOMENDACIONES

Haciendo referencia al plan de mejoras expuesto en el presente trabajo, las recomendaciones más destacadas son las siguientes:

En los dos Gobiernos Autónomos Descentralizados, es necesario el fortalecimiento del Departamento de Talento Humano, a través del entrenamiento y capacitación en procesos de reclutamiento, selección e incluso reclasificación de personal, además de la elaboración de Manuales de manejo de Personal y Procesos, en donde se especifique el requerimiento de perfiles profesionales para cada cargo de trabajo específicos atendiendo precisamente las funciones en cada instancia del desarrollo de la gestión catastral, la descripción detallada de las funciones y actividades concretas a efectuar, los seguimientos a su accionar y los controles para asegurar un manejo transparente de la información, lo que conlleva a realizar un análisis de cuanto personal es necesario para que el Departamento de Avalúos y Catastros funcione de la mejor manera.

Tal como se ha evidenciado en esta investigación, los sistemas informáticos de los Municipios de Latacunga y Pujilí, necesitan contar con un sistema informático más apropiado para la gestión de los impuestos prediales que permita manejar tanto la información catastral urbana como rural, de forma interconectada y automatizada con los otros departamentos de cada uno de los Municipios analizados, ya que esto permitirá contar con información actualizada y oportuna, para la toma de decisiones a nivel ejecutivo y de planificación.

Adicionalmente, es importante reiterar que cada Municipio debe priorizar su presupuesto, con el fin de dotar al Departamento de Avalúos y Catastros, con los materiales, insumos y equipos, con el fin de coadyuvar a la mejora de la gestión de la información catastral local actualizada y oportuna.

En cuanto a los niveles de recaudación de cada uno de los Municipios reflejados en este documento, se constató la poca gestión municipal catastral, debido a que el incremento en los valores cobrados en razón de los impuestos prediales, están dados por los registros de nuevos predios por construcciones nuevas, o subdivisiones, y más no por reformas en el manejo de la gestión catastral, por lo que se recomienda, realizar modificaciones a las ordenanzas que regulan la valoración de los predios tanto urbanos

como rurales, para que sean registrados con su valor comercial y tomando en cuenta la zona de influencia de su ubicación.

BIBLIOGRAFÍA

- Acevedo Zapata, Sandra. “Estructura Jurídica del Impuesto Predial”. En Julio Roberto Piza Rodríguez, coord. *Régimen impositivo de las entidades territoriales en Colombia*. 127-171. Bogotá: Universidad Externado de Colombia. Xpress Estudio Gráfico y Digital S.A. 2008.
- Águila, Miguel y Diego Alfonso Erba. “El Rol del Catastro en el Registro del Territorio”. En Diego Alfonso Erba, edit. *Catastro Multifinalitario aplicado a la definición de políticas de suelo urbano*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy. 2007.
- Asociación de Municipalidades Ecuatorianas. *Impuesto Predial Urbano. Guía para el cálculo de impuestos claves municipales*. Quito: 2013.
- Benalcázar Subía, Gustavo. “La función del catastro en la tributación municipal”. En *Memorias IV Jornadas Ecuatorianas de Derecho Tributario*. Quito: IEDT, 2004.
- Bustamante Restrepo, Liliana y Diego Alfonso Erba. “El Catastro Territorial en la República de Colombia”. En Diego Alfonso Erba, edit. *El Catastro Territorial en América Latina y el Caribe*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy. 2008.
- Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria: *El Catastro en Latinoamérica*. España: 1992.
- Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica CPCI: “Encuesta dirigida a los países Iberoamericanos que destacan la importancia del catastro en la toma de decisiones para el desarrollo territorial”. Número3.p.12-13. Data Catastro. España: CPCI. 2011.
- Correa Delgado, Rafael. *Ecuador: de Banana Republic a la No República*. Bogotá: Random House Mondadori, 2013.
- Durán, Boo Ignacio y otros. (Romero, Flores Juan y otros) *Modelos de Valoración Inmobiliaria en Iberoamérica: “Manual de Valoración Urbana y Rural Ecuador-Quito”*. 229-290. Madrid: Instituto de Estudios Fiscales. 2009.
- Durán, Ignacio. “Coordinación de las Instituciones Catastrales en Latinoamérica”: Revista de la Red de Expertos Iberoamericanos en Catastro 2do Semestre. Número 1, 11-14. España: Comité de Redacción de la REI, 2007.

- Reglamento Orgánico Funcional del I. Municipio del cantón Latacunga, discutido y aprobado por el I. Concejo Cantonal el 20 de mayo de 2009.
- Echeverría, Julio Cesar, René Salomón Vargas y Diego Alfonso Erba. “El Catastro Territorial en la República de Bolivia”. En Diego Alfonso Erba, edit. *El Catastro Territorial en América Latina y el Caribe*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2008.
- Erba, Diego Alfonso, edit. *Catastro Multifinalitario aplicado a la definición de políticas de suelo urbano: “El Catastro y la información territorial”*. Cambridge USA: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. 2007.
- Erba, Diego Alfonso, edit. *Catastro Multifinalitario aplicado a la definición de políticas de suelo urbano: “El Catastro en América y Europa”*. Cambridge USA: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. 2007.
- Erba, Diego Alfonso, edit. *Catastro Multifinalitario aplicado a la definición de políticas de suelo urbano: “El Impuesto Territorial y el Financiamiento Urbano”*. Cambridge USA: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. 2007.
- Erba, Diego Alfonso, edit. *Catastro Multifinalitario aplicado a la definición de políticas de suelo urbano: “El Catastro y el Desarrollo Urbano”*. Cambridge USA: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. 2007.
- Erba, Diego Alfonso. “Los países del Conosur”. *Historia del Catastro Territorial en Latinoamérica*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.
- Ecuador. Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. (COOTAD). Publicado en el Registro Oficial Suplemento 303 de 19 de octubre de 2010.
- Ecuador. Ley de Turismo. Publicada en el Registro Oficial Suplemento No 118 del 28 de enero de 1997. Última modificación el 29 de diciembre del 2014.
- Ecuador. Ley Especial del Anciano. Publicada en el Registro Oficial Suplemento No 376 del 13 de octubre del 2006.
- Ecuador. Código Orgánico Tributario.
- Ecuador. Constitución de la República del Ecuador 2008.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. “Encuesta Data Catastro”. En *Data Catastro: Revista Data Catastro*, edición No 3. Bogotá: CPCI Iberoamérica, 2011.

- Iturralde Dávalos, Felipe. *Manual de Tributación Municipal*, Procuraduría del Distrito Metropolitano de Quito: Ed. Trama, 1998.
- Kaufmann, Jurg y Daniel, Steudler. *Catastro 2014: Una visión para un sistema catastral futuro*. Con el Grupo de Trabajo 1 de la Comisión 7 de la FIG, Granada: 1998.
- López Chavez, José René. “Ecuador Nuestras Experiencias. Historia y Evolución del Catastro en Ecuador”: Revista de la Red de Expertos Iberoamericanos en Catastro 2do Semestre. Número 1, 11-14. España: Comité de Redacción de la REI, 2007.
- López Chavez, José René y Diego Alfonso Erba. “El Catastro Territorial en la República de Ecuador”. En Diego Alfonso Erba. edit. *El Catastro Territorial en América Latina y el Caribe*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2008.
- Monge, Lorena. “Sistema de valoración de predios urbanos Quito - Ecuador”. En Revista de la Red de Expertos Iberoamericanos en Catastro, Número 4. 1er Semestre. 22-27. España: Comité de Redacción de la REI, 2009.
- Montaño Galarza, César y Juan Carlos Mogrovejo Jaramillo. *Derecho Tributario Municipal Ecuatoriano. Fundamentos y práctica*. Quito: UASB/CEN, 2014.
- Montaño, Galarza César. “Descentralización y Autonomía Fiscal en el Ecuador”. En *Memorias III Jornadas Bolivarianas de Derecho Tributario*. 133-160. La Paz: Ed. Presencia. 2010.
- Musgrave, Richard y Peggy Musgrave. *Hacienda Pública Teórica y Aplicada*, 5ta edición. Madrid: MacGrawHill. 1992.
- Paredes López, Nilton y Diego Alfonso Erba, “El Catastro Territorial en la República de Perú”. En: Diego Alfonso Erba, edit. *El Catastro Territorial en América Latina y el Caribe*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2008.
- Reyes Bueno, Fabián, David Miranda Barros y Rafael Crecente Maseda. “Situación de la valoración catastral rural”. En Catastro CT, 41-54. España: 2012.
- Romero Flores, Juan Fernando. “Historia y Modelo Técnico Conceptual para Estudios de Catastro”. En *Memorias VIII Jornadas Ecuatorianas de Derecho Tributario*. 69-91. Quito: Cevallos Librería Jurídica. 2007.
- Sainz De Bujanda, Fernando. *Hacienda y Derecho*. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales. 1963.

Unión Europea. *Principios comunes del Catastro en la Unión Europea*. Roma: II Congreso del Comité Permanente del Catastro en la Unión Europea. 2003.

ANEXOS

Informes Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Latacunga

I. MUNICIPIO LATACUNGA SQL		TOTAL EMISION INICIAL 2010		Página : 1	
Contabilidad		POR CONCEPTO - DETALLE EMISION INICIAL 2010		Fecha : 2010.01.01	
				Reporte : factura	
CODIGO	CONCEPTO	Tit. Ante.	Mont. Ante	TITULOS	MONTO
Impuesto Urbano					
300-1	Impuesto Predial	0	0.00	29,195	743,238.12
300-2	Solar	0	0.00	6,563	216,311.99
300-8	Basura	0	0.00	31,583	158,397.90
300-9	S.T.A. GAD	0	0.00	31,596	68,879.28
300-518	Aporte Mama Negra	0	0.00	31,596	15,798.00
			0.00		1,202,625.29
					1,202,625.29
Impuesto Predial Rústico					
331-140	Imp. Predial Rústico	0	0.00	56,412	161,905.47
331-157	S.T.A. GAD	0	0.00	62,807	136,919.26
331-533	Aporte Mama Negra	0	0.00	62,807	31,403.50
			0.00		330,228.23
					330,228.23
MONTO ANT :				0.00	
MONTO ACT :				1,532,853.52	
TOTAL :				1,532,853.52	

I. MUNICIPIO LATACUNGA SQL		TOTAL EMISION INICIAL 2011		Página : 1	
Contabilidad		POR CONCEPTO - DETALLE EMISION INICIAL 2011		Fecha : 2011.01.01	
				Reporte : factura	
CODIGO	CONCEPTO	Tit. Ante.	Mont. Ante	TITULOS	MONTO
Impuesto Urbano					
300-1	Impuesto Predial	0	0.00	32,063	721,703.27
300-2	Solar	0	0.00	2,427	90,711.83
300-9	S.T.A. GAD	0	0.00	32,240	85,113.60
300-518	Aporte Mama Negra	0	0.00	32,240	16,120.00
			0.00		913,648.70
					913,648.70
Impuesto Predial Rústico					
331-140	Imp. Predial Rústico	0	0.00	17,356	221,285.84
331-157	S.T.A. GAD	0	0.00	70,094	185,048.16
331-533	Aporte Mama Negra	0	0.00	70,094	35,047.00
331-689	STA Act. Catastral	0	0.00	69,991	277,164.36
			0.00		718,545.36
					718,545.36
MONTO ANT :				0.00	
MONTO ACT :				1,632,194.06	
TOTAL :				1,632,194.06	

I. MUNICIPIO LATACUNGA SQL
Contabilidad

TOTAL EMISION INICIAL 2012
POR CONCEPTO - DETALLE EMISION INICIAL 2012

Página : 1
Fecha : 2012.01.01
Reporte : factura

CODIGO	CONCEPTO	Tit. Ante.	Mont. Ante	TITULOS	MONTO
Impuesto Urbano					
300-1	Impuesto Predial	0	0.00	32,392	793,015.32
300-2	Solar	0	0.00	2,406	81,858.82
300-9	S.T.A. GAD	0	0.00	33,330	97,323.60
300-518	Aporte Mama Negra	0	0.00	33,330	16,665.00
			0.00		988,862.74
					988,862.74
Impuesto Predial Rústico					
331-140	Imp. Predial Rústico	0	0.00	17,772	222,990.09
331-157	S.T.A. GAD	0	0.00	73,454	210,772.60
331-533	Aporte Mama Negra	0	0.00	73,454	36,727.00
331-689	STA Act.Catastral	0	0.00	73,454	316,158.90
			0.00		786,648.59
					786,648.59
MONTO ANT :					0.00
MONTO ACT :					1,775,511.33
TOTAL :					1,775,511.33

I. MUNICIPIO LATACUNGA SQL
Contabilidad

TOTAL EMISION INICIAL 2013
POR CONCEPTO - DETALLE EMISION INICIAL 2013

Página : 1
Fecha : 2013.01.01
Reporte : factura

CODIGO	CONCEPTO	Tit. Ante.	Mont. Ante	TITULOS	MONTO
Impuesto Urbano					
300-1	Impuesto Predial	0	0.00	27,019	718,237.13
300-2	Solar	0	0.00	6,572	264,136.58
300-9	S.T.A. GAD	0	0.00	34,970	111,204.60
300-518	Aporte Mama Negra	0	0.00	34,970	17,485.00
			0.00		1,111,063.31
					1,111,063.31
Impuesto Predial Rústico					
331-140	Imp. Predial Rústico	0	0.00	17,942	220,217.37
331-157	S.T.A. GAD	0	0.00	73,608	234,073.44
331-533	Aporte Mama Negra	0	0.00	73,608	36,804.00
331-689	STA Act.Catastral	0	0.00	73,608	349,669.86
			0.00		840,764.67
					840,764.67
MONTO ANT :					0.00
MONTO ACT :					1,951,827.98
TOTAL :					1,951,827.98

CODIGO	CONCEPTO	Tit. Ante.	Mont. Ante	TITULOS	MONTO
331-533	Aporte Mama Negra	15,131	7,565.50	27,496	13,748.00
			96,281.69		145,252.03
					241,533.72
Espectáculos públicos					
332-145	Espectáculos público	0	0.00	4	1,950.65
332-152	S.T.A. GAD	0	0.00	4	9.60
332-534	Aporte Mama Negra	0	0.00	4	2.00
			0.00		1,962.25
					1,962.25
Registro Determinada					
333-147	Impuesto Reg.Determi	2	27.00	0	0.00
333-148	Defenza Nacional	2	2.70	0	0.00
333-149	Locales Escolares	2	2.70	0	0.00
333-150	S.T.A. GAD	2	2.00	0	0.00
			34.40		0.00
					34.40
Alcance Alcabalas					
336-160	Alcabala	3	31.22	23	6,560.61
336-166	Defenza Nacional	1	1.15	0	0.00
336-167	Locales Escolares	1	0.60	0	0.00
336-169	S.T.A. GAD	2	2.70	23	54.98
336-536	Aporte Mama Negra	2	1.00	23	11.50
			36.67		6,627.09
					6,663.76
Alcabalas otros Cantones					
337-161	Alcabala Canton	1	35.25	210	10,534.17
337-165	S.T.A. GAD	1	2.00	210	502.68
337-537	Aporte Mama Negra	1	0.50	210	105.00
			37.75		11,141.85
					11,179.60
Especies Fiscales					
349-189	Valor Esp. Fisc	1	2.38	0	0.00
			2.38		0.00
					2.38
Sevicios Tec. y Administrativos					
351-193	Valor Serv.Tec.Adm	15	82.96	259	917.20
351-194	S.T.A. GAD	15	18.58	261	625.74
351-503	Mama Negra	4	1.20	0	0.00
351-542	Aporte Mama Negra	2	1.00	261	130.50
			103.74		1,673.44
					1,777.18
Aprobación de Planos					
359-209	Valor Aprov. Planos	68	745.73	1,056	43,679.85
359-210	S.T.A. GAD	68	93.96	1,056	2,522.52
359-547	Aporte Mama Negra	22	11.00	1,056	528.00
			850.69		46,730.37
					47,581.06
Fdo.de Garantía Const.					
361-213	V. Garantia Construc	12	1,842.94	530	101,806.83
361-214	S.T.A. GAD	12	24.98	530	1,266.06
361-549	Aporte Mama Negra	11	5.50	530	265.00
			1,873.42		103,337.89
					105,211.31
Ocup Via Publica Transp					
368-227	Ocup.Via Transporte	15	106.47	174	3,307.48

CODIGO	CONCEPTO	Tit. Ante.	Mont. Ante	TITULOS	MONTO
Impuesto Urbano					
300-1	Impuesto Predial	7,273	55,536.32	18,333	458,691.90
300-2	Solar	1,737	52,446.14	4,477	115,972.52
300-3	Medicina	1,446	181.14	0	0.00
300-4	Educación	1,446	181.14	0	0.00
300-5	Magisterio	1,520	1,053.30	0	0.00
300-6	Vivienda	73	89.95	0	0.00
300-7	Bomberos	2,551	689.71	0	0.00
300-8	Basura	8,759	31,036.96	22,141	117,539.70
300-9	S.T.A. GAD	8,808	13,007.50	22,148	48,282.64
300-10	Contrib. Esp. Mejora	1,985	4,822.75	0	0.00
300-11	Proporcional	273	59.63	0	0.00
300-518	Aporte Mama Negra	4,648	2,324.00	22,148	11,074.00
			161,428.54		751,560.76
					912,989.30
Alcabalas					
301-55	Alcabala	25	3,966.04	3,867	422,395.86
301-56	S.T.A.	27	58.67	3,910	9,354.52
301-57	Aporte Mama Negra	27	19.50	3,910	1,955.00
301-59	S.T.A GAD	1	1.00	0	0.00
			4,045.21		433,705.38
					437,750.59
Utilidad					
303-69	Impuesto Utilidad	14	2,390.00	843	148,782.59
303-73	Aporte Mama Negra	21	10.50	1,302	651.00
303-522	S.T.A.	21	44.88	1,302	3,113.80
			2,445.38		152,547.39
					154,992.77
Contribución Mejoras					
304-21	Contrib. Esp. Mejora	3,499	53,424.62	0	0.00
304-258	S.T.A. GAD	3,499	3,499.00	0	0.00
			56,923.62		0.00
					56,923.62
Patente Municipal					
305-82	Patente Anual	3,788	123,413.74	2,460	417,956.54
305-83	S.T.A GAD	3,912	5,812.40	2,460	5,876.94
305-90	Patente Anual	543	232.06	0	0.00
305-281	Multa	365	300.60	0	0.00
305-524	Aporte Mama Negra	1,784	892.00	2,460	1,230.00
			130,650.80		425,063.48
					555,714.28
Mercados y arriendos					
307-79	Impuesto Mercados	1,976	21,648.89	1,881	24,178.60
307-112	S.T.A	1,980	3,613.92	1,902	4,521.90
307-381	IVA	301	1,389.88	327	1,608.90
307-526	Aporte Mama Negra	1,512	756.00	1,902	951.00
			27,408.69		31,260.40
					58,669.09
Impuesto Predial Rústico					
331-140	Imp. Predial Rústico	22,562	44,226.99	20,570	71,562.75
331-141	5 % cen salud Pecuar	5,141	280.02	0	0.00
331-142	5 % I Municipal	5,140	279.20	0	0.00
331-143	Bomberos	5,373	777.28	0	0.00
331-144	Educación	4,866	463.82	0	0.00
331-157	S.T.A. GAD <i>Servicio Técnico Adminsh</i>	28,477	42,527.10	27,496	59,941.28
331-312	Centro agricola	3,505	132.02	0	0.00
331-469	OTROS MIG	248	29.76	0	0.00

ordenanzas

CODIGO	CONCEPTO	Tit. Ante.	Mont. Ante	TITULOS	MONTO
Impuesto Urbano					
300-1	Impuesto Predial	10,623	119,174.69	21,842	523,917.33
300-2	Solar	2,201	56,936.54	2,042	74,707.84
300-3	Medicina	2,003	224.55	0	0.00
300-4	Educación	2,003	224.55	0	0.00
300-5	Magisterio	2,173	1,302.53	0	0.00
300-6	Vivienda	105	149.91	0	0.00
300-7	Bomberos	3,542	874.34	0	0.00
300-8	Basura	11,938	44,459.38	0	0.00
300-9	S.T.A. GAD	12,058	19,363.68	25,016	66,042.24
300-10	Contrib. Esp. Mejora	2,323	5,653.00	0	0.00
300-11	Proporcinal	275	60.99	0	0.00
300-518	Aporte Mama Negra	6,908	3,454.00	25,016	12,508.00
			251,878.16		677,175.41
					929,053.57
Alcabalas					
301-55	Alcabala	16	3,178.42	4,417	470,054.70
301-56	S.T.A.	19	44.98	4,546	12,001.44
301-57	Aporte Mama Negra	19	9.50	4,546	2,273.00
			3,232.90		484,329.14
					487,562.04
Utilidad					
303-69	Impuesto Utilidad	15	5,030.17	1,018	186,293.92
303-73	Aporte Mama Negra	31	15.50	1,708	854.00
303-522	S.T.A.	31	72.50	1,708	4,509.12
			5,118.17		191,657.04
					196,775.21
Contribución Mejoras					
304-21	Contrib. Esp. Mejora	3,475	43,401.23	0	0.00
304-258	S.T.A. GAD	3,475	3,475.00	0	0.00
			46,876.23		0.00
					46,876.23
Patente Municipal					
305-82	Patente Anual	4,587	149,086.30	2,881	418,496.56
305-83	S.T.A GAD	4,730	7,595.42	2,881	7,605.84
305-90	Patente Anual	605	255.35	0	0.00
305-281	Multa	401	335.20	0	0.00
305-524	Aporte Mama Negra	2,344	1,172.00	2,881	1,440.50
			158,444.27		427,542.90
					585,987.17
Mercados y arriendos					
307-79	Impuesto Mercados	1,330	13,200.26	1,132	17,345.20
307-112	S.T.A	1,330	2,447.94	1,140	3,009.60
307-381	IVA	336	951.27	281	1,338.30
307-526	Aporte Mama Negra	903	451.50	1,140	570.00
			17,050.97		22,263.10
					39,314.07
Registro Indeterminadas					
327-130	Impuesto Reg. Indete	1	1.00	0	0.00
327-131	Defenza Nacional	1	0.10	0	0.00
327-132	Locales Escolares	1	0.10	0	0.00
327-133	S.T.A. GAD	1	1.00	0	0.00
			2.20		0.00
					2.20
Impuesto Predial Rústico					
331-140	Imp. Predial Rústico	26,224	50,445.23	7,643	122,826.57

CODIGO	CONCEPTO	Tit. Ante.	Mont. Ante	TITULOS	MONTO
331-141	5 % cen salud Pecuar	5,969	348.09	0	0.00
331-142	5 % I Municipal	5,968	346.98	0	0.00
331-143	Bomberos	5,392	883.19	0	0.00
331-144	Educación	5,025	500.19	0	0.00
331-157	S.T.A. GAD	29,905	47,832.76	37,156	98,091.84
331-312	Centro agricola	3,570	163.19	0	0.00
331-469	OTROS MIG	461	55.32	0	0.00
331-533	Aporte Mama Negra	17,187	8,593.50	37,156	18,578.00
331-689	STA Act.Catastral	0	0.00	33,873	134,137.08
			109,168.45		373,633.49
					482,801.94

Espectáculos públicos

332-145	Espectáculos público	0	0.00	16	3,531.28
332-152	S.T.A. GAD	0	0.00	16	42.24
332-534	Aporte Mama Negra	0	0.00	16	8.00
			0.00		3,581.52
					3,581.52

Registro Determinada

333-147	Impuesto Reg.Determi	1	9.50	0	0.00
333-148	Defenza Nacional	1	1.00	0	0.00
333-149	Locales Escolares	1	1.00	0	0.00
333-150	S.T.A. GAD	1	1.00	0	0.00
			12.50		0.00
					12.50

Alcance Alcabalas

336-160	Alcabala	3	199.33	17	691.67
336-169	S.T.A. GAD	3	6.40	17	44.88
336-536	Aporte Mama Negra	3	1.50	17	8.50
			207.23		745.05
					952.28

Alcabalas otros Cantones

337-161	Alcabala Canton	3	51.59	182	13,132.55
337-165	S.T.A. GAD	3	5.88	189	498.96
337-537	Aporte Mama Negra	3	1.50	189	94.50
			58.97		13,726.01
					13,784.98

Otros ingresos a la prop.

347-185	Valor Otros Ing. Pro	0	0.00	1	10.00
347-186	S.T.A. GAD	0	0.00	1	2.64
347-538	Aporte Mama Negra	0	0.00	1	0.50
			0.00		13.14
					13.14

Especies Fiscales

349-189	Valor Esp. Fisc	1	1.88	0	0.00
			1.88		0.00
					1.88

Sevicios Tec. y Administrativos

351-193	Valor Serv.Tec.Adm	17	25.90	572	2,038.15
351-194	S.T.A. GAD	17	19.58	572	1,510.08
351-503	Mama Negra	4	0.40	0	0.00
351-542	Aporte Mama Negra	2	1.00	572	286.00
			46.88		3,834.23
					3,881.11

Aprobación de Planos

359-209	Valor Aprov. Planos	90	755.80	1,092	44,966.78
359-210	S.T.A. GAD	90	125.96	1,092	2,881.33

CODIGO	CONCEPTO	Tit. Ante.	Mont. Ante	TITULOS	MONTO
Impuesto Urbano					
300-1	Impuesto Predial	8,993	94,792.67	22,682	537,727.91
300-2	Solar	1,239	31,950.53	2,097	68,140.69
300-3	Medicina	1,573	137.73	0	0.00
300-4	Educación	1,573	137.73	0	0.00
300-5	Magisterio	1,681	787.33	0	0.00
300-6	Vivienda	78	62.99	0	0.00
300-7	Bomberos	2,565	317.08	0	0.00
300-8	Basura	6,657	20,472.32	0	0.00
300-9	S.T.A. GAD	9,862	18,183.42	26,580	77,613.60
300-10	Contrib. Esp. Mejora	1,619	3,479.30	0	0.00
300-11	Proporcinal	234	36.94	0	0.00
300-518	Aporte Mama Negra	6,255	3,127.50	26,580	13,290.00
			173,485.54		696,772.20
					870,257.74
Alcabalas					
301-55	Alcabala	21	1,622.25	3,333	278,889.17
301-56	S.T.A.	25	63.66	3,377	9,853.28
301-57	Aporte Mama Negra	25	12.50	3,377	1,688.50
			1,698.41		290,430.95
					292,129.36
Utilidad					
303-69	Impuesto Utilidad	10	3,202.76	258	34,529.67
303-73	Aporte Mama Negra	24	12.00	498	249.00
303-522	S.T.A.	24	59.06	498	1,451.92
			3,273.82		36,230.59
					39,504.41
Contribución Mejoras					
304-21	Contrib. Esp. Mejora	2,789	31,249.46	0	0.00
304-258	S.T.A. GAD	2,789	2,789.00	0	0.00
			34,038.46		0.00
					34,038.46
Patente Municipal					
305-82	Patente Anual	5,601	265,234.43	7,603	872,785.45
305-83	S.T.A. GAD	5,759	11,143.62	7,603	22,197.12
305-90	Patente Anual	568	205.34	0	0.00
305-281	Multa	332	264.80	0	0.00
305-524	Aporte Mama Negra	3,629	1,814.50	7,603	3,801.50
			278,662.69		898,784.07
					1,177,446.76
Mercados y arriendos					
307-79	Impuesto Mercados	567	5,407.95	574	11,988.25
307-112	S.T.A	567	1,009.50	574	1,676.08
307-381	IVA	121	454.94	207	1,024.80
307-526	Aporte Mama Negra	335	167.50	574	287.00
			7,039.89		14,976.13
					22,016.02
Registro Hipoteca Abierta					
323-116	Impuesto Hipoteca	1	4.00	0	0.00
323-117	Locales Escolares	1	0.50	0	0.00
323-118	Defenza Nacional	1	0.50	0	0.00
323-119	S.T.A. GAD	1	1.00	0	0.00
			6.00		0.00
					6.00
Registro Indeterminadas					
327-130	Impuesto Reg. Indete	2	2.00	0	0.00

CODIGO	CONCEPTO	Tit. Ante.	Mont. Ante	TITULOS	MONTO
327-131	Defenza Nacional	2	0.60	0	0.00
327-132	Locales Escolares	2	0.60	0	0.00
327-133	S.T.A. GAD	2	2.00	0	0.00
			<u>5.20</u>		<u>0.00</u>
					<u>5.20</u>
Impuesto Predial Rústico					
331-140	Imp. Predial Rústico	21,886	62,295.15	8,328	130,974.50
331-141	5 % cen salud Pecuar	5,742	362.91	0	0.00
331-142	5 % I Municipal	5,746	361.80	0	0.00
331-143	Bomberos	4,891	902.18	0	0.00
331-144	Educación	5,078	534.55	0	0.00
331-157	S.T.A. GAD	32,442	60,334.60	40,030	113,181.52
331-312	Centro agricola	3,360	142.17	0	0.00
331-469	OTROS MIG	327	39.24	0	0.00
331-533	Aporte Mama Negra	20,700	10,350.00	40,030	20,015.00
331-689	STA Act.Catastral	9,679	38,328.84	40,030	169,594.62
			<u>173,651.44</u>		<u>433,765.64</u>
					<u>607,417.08</u>
Espectáculos públicos					
332-145	Espectáculos público	0	0.00	4	5,911.64
332-152	S.T.A. GAD	0	0.00	4	11.68
332-534	Aporte Mama Negra	0	0.00	4	2.00
			<u>0.00</u>		<u>5,925.32</u>
					<u>5,925.32</u>
Registro Determinada					
333-147	Impuesto Reg.Determi	1	0.80	0	0.00
333-148	Defenza Nacional	1	0.08	0	0.00
333-149	Locales Escolares	1	0.08	0	0.00
333-150	S.T.A. GAD	1	1.00	0	0.00
			<u>1.96</u>		<u>0.00</u>
					<u>1.96</u>
Alcance Alcabalas					
336-160	Alcabala	3	441.39	17	4,223.86
336-166	Defenza Nacional	1	1.00	0	0.00
336-169	S.T.A. GAD	2	5.28	17	49.64
336-536	Aporte Mama Negra	2	1.00	17	8.50
			<u>448.67</u>		<u>4,282.00</u>
					<u>4,730.67</u>
Alcabalas otros Cantones					
337-161	Alcabala Canton	0	0.00	183	20,279.01
337-165	S.T.A. GAD	0	0.00	191	557.72
337-537	Aporte Mama Negra	0	0.00	191	95.50
			<u>0.00</u>		<u>20,932.23</u>
					<u>20,932.23</u>
Sevicios Tec. y Administrativos					
351-193	Valor Serv.Tec.Adm	24	64.15	540	1,826.59
351-194	S.T.A. GAD	24	29.84	540	1,576.52
351-503	Mama Negra	12	3.60	0	0.00
351-542	Aporte Mama Negra	1	0.50	540	270.00
			<u>98.09</u>		<u>3,673.11</u>
					<u>3,771.20</u>
Aprobación de Planos					
359-209	Valor Aprov. Planos	62	524.30	1,277	56,792.07
359-210	S.T.A. GAD	62	92.88	1,277	3,723.59
359-547	Aporte Mama Negra	20	10.00	1,277	638.50

CODIGO	CONCEPTO	Tit. Ante.	Mont. Ante	TITULOS	MONTO
Impuesto Urbano					
300-1	Impuesto Predial	5,600	58,605.09	19,427	508,735.66
300-2	Solar	729	15,732.76	5,074	169,404.07
300-3	Medicina	668	50.07	0	0.00
300-4	Educación	668	50.07	0	0.00
300-5	Magisterio	729	283.06	0	0.00
300-6	Vivienda	26	10.02	0	0.00
300-7	Bomberos	1,161	112.18	0	0.00
300-8	Basura	2,813	7,959.51	0	0.00
300-9	S.T.A. GAD	6,049	13,271.96	26,522	84,339.96
300-10	Contrib. Esp. Mejora	679	1,434.60	0	0.00
300-11	Proporcional	102	15.69	0	0.00
300-518	Aporte Mama Negra	4,496	2,248.00	26,522	13,261.00
			99,773.01		775,740.69
					875,513.70
Alcabalas					
301-55	Alcabala	18	767.13	3,451	196,118.02
301-56	S.T.A.	19	50.64	3,458	10,996.44
301-57	Aporte Mama Negra	19	11.00	3,458	1,729.00
301-59	S.T.A GAD	1	1.00	0	0.00
			829.77		208,843.46
					209,673.23
Utilidad					
303-69	Impuesto Utilidad	9	232.67	0	0.00
303-73	Aporte Mama Negra	10	5.00	0	0.00
303-522	S.T.A.	10	25.94	0	0.00
			263.61		0.00
					263.61
Contribución Mejoras					
304-21	Contrib. Esp. Mejora	1,776	20,239.01	0	0.00
304-258	S.T.A. GAD	1,776	1,776.00	0	0.00
			22,015.01		0.00
					22,015.01
Patente Municipal					
305-82	Patente Anual	3,660	121,224.04	9,755	870,576.20
305-83	S.T.A GAD	3,742	9,184.66	9,755	31,020.90
305-90	Patente Anual	201	60.50	0	0.00
305-281	Multa	91	73.00	0	0.00
305-524	Aporte Mama Negra	3,055	1,527.50	9,755	4,877.50
			132,069.70		906,474.60
					1,038,544.30
Mercados y arriendos					
307-79	Impuesto Mercados	852	11,115.44	753	15,491.50
307-112	S.T.A	852	1,780.32	753	2,394.54
307-381	IVA	210	918.00	237	1,168.80
307-526	Aporte Mama Negra	643	321.50	753	376.50
			14,135.26		19,431.34
					33,566.60
Impuesto Predial Rústico					
331-140	Imp. Predial Rústico	13,380	40,613.45	8,675	130,506.69
331-141	5 % cen salud Pecuar	3,300	154.27	0	0.00
331-142	5 % I Municipal	3,297	153.72	0	0.00
331-143	Bomberos	2,775	379.15	0	0.00
331-144	Educación	2,865	234.45	0	0.00
331-157	S.T.A. GAD	23,988	51,749.56	44,291	140,845.38
331-312	Centro agricola	1,862	67.07	0	0.00
331-469	OTROS MIG	239	28.68	0	0.00

TOTAL PAGOS

Contabilidad

POR CONCEPTO - DETALLE DEL 2013.01.01 AL 2013.12.31

Página : 2

Fecha : 2013.01.01

Reporte : factura

CODIGO	CONCEPTO	Tit. Ante.	Mont. Ante	TITULOS	MONTO
331-533	Aporte Mama Negra	17,471	8,735.50	44,291	22,145.50
331-689	STA Act.Catastral	11,946	50,679.18	44,291	209,830.56
			152,795.03		503,328.13
					656,123.16
Espectáculos públicos					
332-145	Espectáculos público	0	0.00	9	15,127.63
332-152	S.T.A. GAD	0	0.00	9	28.62
332-534	Aporte Mama Negra	0	0.00	9	4.50
			0.00		15,160.75
					15,160.75
Alcance Alcabalas					
336-160	Alcabala	3	366.00	6	1,032.25
336-169	S.T.A. GAD	3	6.00	6	19.08
336-536	Aporte Mama Negra	3	1.50	6	3.00
			373.50		1,054.33
					1,427.83
Alcabalas otros Cantones					
337-161	Alcabala Canton	1	174.07	109	12,253.13
337-165	S.T.A. GAD	1	2.40	115	365.70
337-537	Aporte Mama Negra	1	0.50	115	57.50
			176.97		12,676.33
					12,853.30
Sevicios Tec. y Administrativos					
351-193	Valor Serv.Tec.Adm	5	21.70	451	1,475.92
351-194	S.T.A. GAD	5	6.92	451	1,434.18
351-503	Mama Negra	1	0.10	0	0.00
351-542	Aporte Mama Negra	1	0.50	451	225.50
			29.22		3,135.60
					3,164.82
Aprobación de Planos					
359-209	Valor Aprov. Planos	19	524.59	1,280	59,769.47
359-210	S.T.A. GAD	19	42.04	1,280	4,068.80
359-547	Aporte Mama Negra	12	6.00	1,280	640.00
			572.63		64,478.27
					65,050.90
Fdo.de Garantía Const.					
361-213	V. Garantia Construc	9	5,663.18	632	131,338.98
361-214	S.T.A. GAD	9	26.00	632	2,009.76
361-549	Aporte Mama Negra	9	4.50	632	316.00
			5,693.68		133,664.74
					139,358.42
Ocup Via Publica Transp					
368-227	Ocup.Via Transporte	12	184.23	142	18,054.00
368-388	S.T.A. GAD	12	31.20	142	451.56
368-551	Aporte Mama Negra	10	5.00	142	71.00
			220.43		18,576.56
					18,796.99
Recolección Basura					
380-243	Recol.Basura Especia	0	0.00	24	120,000.00
380-553	Aporte Mama Negra	0	0.00	24	12.00
380-575	STA	0	0.00	24	76.32
			0.00		120,088.32
					120,088.32
Utilidad Urbana					
388-256	Valor Utilidad Urban	3	981.35	684	243,790.33

Informes Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pujilí

09/02/2010

8:19:36

MUNICIPIO DE PUJILI																																																														
Todas las Parroquias																																																														
Cuadro de Resumen de Resultados - año: 2010																																																														
Tipo de Predio: URBANO																																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">No. Predios Procesados</td> <td style="text-align: right;">7122</td> </tr> </table>	No. Predios Procesados	7122	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">DETALLE EXENCIONES</th> <th style="text-align: right;">No. Predios</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ley de Ancianos :</td> <td style="text-align: right;">56</td> </tr> <tr> <td>Predios Públicos</td> <td style="text-align: right;">289</td> </tr> <tr> <td>Predios menores a 25 RBU</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Otras Exenciones :</td> <td style="text-align: right;">2559</td> </tr> <tr> <td>TOTAL EXENCIONES :</td> <td style="text-align: right;">2904</td> </tr> <tr> <td>Predios NO Exentos :</td> <td style="text-align: right;">4218</td> </tr> </tbody> </table>		DETALLE EXENCIONES	No. Predios	Ley de Ancianos :	56	Predios Públicos	289	Predios menores a 25 RBU	0	Otras Exenciones :	2559	TOTAL EXENCIONES :	2904	Predios NO Exentos :	4218																																												
No. Predios Procesados	7122																																																													
DETALLE EXENCIONES	No. Predios																																																													
Ley de Ancianos :	56																																																													
Predios Públicos	289																																																													
Predios menores a 25 RBU	0																																																													
Otras Exenciones :	2559																																																													
TOTAL EXENCIONES :	2904																																																													
Predios NO Exentos :	4218																																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">RUBROS</th> <th style="text-align: right;">TOTAL VALORES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Impuesto Predial :</td> <td style="text-align: right;">33293,02</td> </tr> <tr> <td>Bomberos :</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Servicios Administrativos :</td> <td style="text-align: right;">13670,00</td> </tr> <tr> <td>Otros Impuestos / Recargos :</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>PROYECCION TOTAL :</td> <td style="text-align: right;">46963,02</td> </tr> </tbody> </table>	RUBROS	TOTAL VALORES	Impuesto Predial :	33293,02	Bomberos :	0,00	Servicios Administrativos :	13670,00	Otros Impuestos / Recargos :	0,00	PROYECCION TOTAL :	46963,02	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">RANGOS VALORES</th> <th style="text-align: right;">No. Predios</th> <th style="text-align: right;">%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0 - 5</td><td style="text-align: right;">4861</td><td style="text-align: right;">68,25</td></tr> <tr><td>5.1 - 10</td><td style="text-align: right;">1308</td><td style="text-align: right;">18,37</td></tr> <tr><td>10.1 - 20</td><td style="text-align: right;">708</td><td style="text-align: right;">9,94</td></tr> <tr><td>20.1 - 30</td><td style="text-align: right;">151</td><td style="text-align: right;">2,12</td></tr> <tr><td>30.1 - 40</td><td style="text-align: right;">44</td><td style="text-align: right;">0,62</td></tr> <tr><td>40.1 - 50</td><td style="text-align: right;">22</td><td style="text-align: right;">0,31</td></tr> <tr><td>50.1 - 60</td><td style="text-align: right;">10</td><td style="text-align: right;">0,14</td></tr> <tr><td>60.1 - 70</td><td style="text-align: right;">6</td><td style="text-align: right;">0,08</td></tr> <tr><td>70.1 - 80</td><td style="text-align: right;">6</td><td style="text-align: right;">0,08</td></tr> <tr><td>80.1 - 90</td><td style="text-align: right;">1</td><td style="text-align: right;">0,01</td></tr> <tr><td>90.1 - 100</td><td style="text-align: right;">1</td><td style="text-align: right;">0,01</td></tr> <tr><td>100.1 - 200</td><td style="text-align: right;">4</td><td style="text-align: right;">0,06</td></tr> <tr><td>200.1 - 300</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0,00</td></tr> <tr><td>300.1 - 400</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0,00</td></tr> <tr><td>400.1 ...</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0,00</td></tr> </tbody> </table>		RANGOS VALORES	No. Predios	%	0 - 5	4861	68,25	5.1 - 10	1308	18,37	10.1 - 20	708	9,94	20.1 - 30	151	2,12	30.1 - 40	44	0,62	40.1 - 50	22	0,31	50.1 - 60	10	0,14	60.1 - 70	6	0,08	70.1 - 80	6	0,08	80.1 - 90	1	0,01	90.1 - 100	1	0,01	100.1 - 200	4	0,06	200.1 - 300	0	0,00	300.1 - 400	0	0,00	400.1 ...	0	0,00
RUBROS	TOTAL VALORES																																																													
Impuesto Predial :	33293,02																																																													
Bomberos :	0,00																																																													
Servicios Administrativos :	13670,00																																																													
Otros Impuestos / Recargos :	0,00																																																													
PROYECCION TOTAL :	46963,02																																																													
RANGOS VALORES	No. Predios	%																																																												
0 - 5	4861	68,25																																																												
5.1 - 10	1308	18,37																																																												
10.1 - 20	708	9,94																																																												
20.1 - 30	151	2,12																																																												
30.1 - 40	44	0,62																																																												
40.1 - 50	22	0,31																																																												
50.1 - 60	10	0,14																																																												
60.1 - 70	6	0,08																																																												
70.1 - 80	6	0,08																																																												
80.1 - 90	1	0,01																																																												
90.1 - 100	1	0,01																																																												
100.1 - 200	4	0,06																																																												
200.1 - 300	0	0,00																																																												
300.1 - 400	0	0,00																																																												
400.1 ...	0	0,00																																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">Valor Promedio del Predio :</td> <td style="text-align: right;">4,67</td> </tr> </table>			Valor Promedio del Predio :	4,67																																																										
Valor Promedio del Predio :	4,67																																																													

MUNICIPIO DE PUJILI																																																														
Todas las Parroquias																																																														
Cuadro de Resumen de Resultados - año: 2011																																																														
Tipo de Predio: RURAL																																																														
<p>No. Predios Procesados 58488</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">DETALLE EXENCIONES</th> <th style="text-align: right;">No. Predios</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ley de Ancianos :</td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> <tr> <td>Predios Públicos</td> <td style="text-align: right;">779</td> </tr> <tr> <td>Predios menores a 15 RBU</td> <td style="text-align: right;">48459</td> </tr> <tr> <td>Otras Exenciones :</td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td>TOTAL EXENCIONES :</td> <td style="text-align: right;">49269</td> </tr> <tr> <td>Predios NO Exentos :</td> <td style="text-align: right;">9219</td> </tr> </tbody> </table>		DETALLE EXENCIONES	No. Predios	Ley de Ancianos :	25	Predios Públicos	779	Predios menores a 15 RBU	48459	Otras Exenciones :	6	TOTAL EXENCIONES :	49269	Predios NO Exentos :	9219																																														
DETALLE EXENCIONES	No. Predios																																																													
Ley de Ancianos :	25																																																													
Predios Públicos	779																																																													
Predios menores a 15 RBU	48459																																																													
Otras Exenciones :	6																																																													
TOTAL EXENCIONES :	49269																																																													
Predios NO Exentos :	9219																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">RUBROS</th> <th style="text-align: right;">TOTAL VALORES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Impuesto Predial :</td> <td style="text-align: right;">26648.51</td> </tr> <tr> <td>Bomberos :</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>Servicios Administrativos :</td> <td style="text-align: right;">115418.00</td> </tr> <tr> <td>Otros Impuestos / Recargos :</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>PROYECCION TOTAL :</td> <td style="text-align: right;">142066.51</td> </tr> </tbody> </table>	RUBROS	TOTAL VALORES	Impuesto Predial :	26648.51	Bomberos :	0.00	Servicios Administrativos :	115418.00	Otros Impuestos / Recargos :	0.00	PROYECCION TOTAL :	142066.51	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">RANGOS VALORES</th> <th style="text-align: right;">No. Predios</th> <th style="text-align: right;">%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 - 5</td> <td style="text-align: right;">57754</td> <td style="text-align: right;">98.75</td> </tr> <tr> <td>5.1 - 10</td> <td style="text-align: right;">600</td> <td style="text-align: right;">1.03</td> </tr> <tr> <td>10.1 - 20</td> <td style="text-align: right;">92</td> <td style="text-align: right;">0.16</td> </tr> <tr> <td>20.1 - 30</td> <td style="text-align: right;">12</td> <td style="text-align: right;">0.02</td> </tr> <tr> <td>30.1 - 40</td> <td style="text-align: right;">6</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> <tr> <td>40.1 - 50</td> <td style="text-align: right;">2</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>50.1 - 60</td> <td style="text-align: right;">3</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> <tr> <td>60.1 - 70</td> <td style="text-align: right;">2</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>70.1 - 80</td> <td style="text-align: right;">3</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> <tr> <td>80.1 - 90</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>90.1 - 100</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>100.1 - 200</td> <td style="text-align: right;">5</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> <tr> <td>200.1 - 300</td> <td style="text-align: right;">4</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> <tr> <td>300.1 - 400</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>400.1 ...</td> <td style="text-align: right;">2</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> </tbody> </table>		RANGOS VALORES	No. Predios	%	0 - 5	57754	98.75	5.1 - 10	600	1.03	10.1 - 20	92	0.16	20.1 - 30	12	0.02	30.1 - 40	6	0.01	40.1 - 50	2	0.00	50.1 - 60	3	0.01	60.1 - 70	2	0.00	70.1 - 80	3	0.01	80.1 - 90	1	0.00	90.1 - 100	1	0.00	100.1 - 200	5	0.01	200.1 - 300	4	0.01	300.1 - 400	1	0.00	400.1 ...	2	0.00
RUBROS	TOTAL VALORES																																																													
Impuesto Predial :	26648.51																																																													
Bomberos :	0.00																																																													
Servicios Administrativos :	115418.00																																																													
Otros Impuestos / Recargos :	0.00																																																													
PROYECCION TOTAL :	142066.51																																																													
RANGOS VALORES	No. Predios	%																																																												
0 - 5	57754	98.75																																																												
5.1 - 10	600	1.03																																																												
10.1 - 20	92	0.16																																																												
20.1 - 30	12	0.02																																																												
30.1 - 40	6	0.01																																																												
40.1 - 50	2	0.00																																																												
50.1 - 60	3	0.01																																																												
60.1 - 70	2	0.00																																																												
70.1 - 80	3	0.01																																																												
80.1 - 90	1	0.00																																																												
90.1 - 100	1	0.00																																																												
100.1 - 200	5	0.01																																																												
200.1 - 300	4	0.01																																																												
300.1 - 400	1	0.00																																																												
400.1 ...	2	0.00																																																												
<p>Valor Promedio del Predio : 0.46</p>																																																														

MUNICIPIO DE PUJILI																																																														
Todas las Parroquias																																																														
Cuadro de Resumen de Resultados - año: 2011																																																														
Tipo de Predio: URBANO																																																														
<table border="1"> <tr> <td style="width: 80%;">No. Predios Procesados</td> <td style="text-align: right;">7382</td> </tr> </table>	No. Predios Procesados	7382	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">DETALLE EXENCIONES</th> <th style="text-align: right;">No. Predios</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ley de Ancianos :</td> <td style="text-align: right;">61</td> </tr> <tr> <td>Predios Públicos</td> <td style="text-align: right;">304</td> </tr> <tr> <td>Predios menores a 25 RBU</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Otras Exenciones :</td> <td style="text-align: right;">1714</td> </tr> <tr> <td>TOTAL EXENCIONES :</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Predios NO Exentos :</td> <td style="text-align: right;">5057</td> </tr> </tbody> </table>		DETALLE EXENCIONES	No. Predios	Ley de Ancianos :	61	Predios Públicos	304	Predios menores a 25 RBU	0	Otras Exenciones :	1714	TOTAL EXENCIONES :	0	Predios NO Exentos :	5057																																												
No. Predios Procesados	7382																																																													
DETALLE EXENCIONES	No. Predios																																																													
Ley de Ancianos :	61																																																													
Predios Públicos	304																																																													
Predios menores a 25 RBU	0																																																													
Otras Exenciones :	1714																																																													
TOTAL EXENCIONES :	0																																																													
Predios NO Exentos :	5057																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">RUBROS</th> <th style="text-align: right;">TOTAL VALORES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Impuesto Predial :</td> <td style="text-align: right;">35643.86</td> </tr> <tr> <td>Bomberos :</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>Servicios Administrativos :</td> <td style="text-align: right;">14156.00</td> </tr> <tr> <td>Otros Impuestos / Recargos :</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>PROYECCION TOTAL :</td> <td style="text-align: right;">49799.86</td> </tr> </tbody> </table>	RUBROS	TOTAL VALORES	Impuesto Predial :	35643.86	Bomberos :	0.00	Servicios Administrativos :	14156.00	Otros Impuestos / Recargos :	0.00	PROYECCION TOTAL :	49799.86	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">RANGOS VALORES</th> <th style="text-align: right;">No. Predios</th> <th style="text-align: right;">%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0 - 5</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>5.1 - 10</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>10.1 - 20</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>20.1 - 30</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>30.1 - 40</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>40.1 - 50</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>50.1 - 60</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>60.1 - 70</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>70.1 - 80</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>80.1 - 90</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>90.1 - 100</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>100.1 - 200</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>200.1 - 300</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>300.1 - 400</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>400.1 ...</td><td style="text-align: right;">0</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> </tbody> </table>		RANGOS VALORES	No. Predios	%	0 - 5	0	0	5.1 - 10	0	0	10.1 - 20	0	0	20.1 - 30	0	0	30.1 - 40	0	0	40.1 - 50	0	0	50.1 - 60	0	0	60.1 - 70	0	0	70.1 - 80	0	0	80.1 - 90	0	0	90.1 - 100	0	0	100.1 - 200	0	0	200.1 - 300	0	0	300.1 - 400	0	0	400.1 ...	0	0
RUBROS	TOTAL VALORES																																																													
Impuesto Predial :	35643.86																																																													
Bomberos :	0.00																																																													
Servicios Administrativos :	14156.00																																																													
Otros Impuestos / Recargos :	0.00																																																													
PROYECCION TOTAL :	49799.86																																																													
RANGOS VALORES	No. Predios	%																																																												
0 - 5	0	0																																																												
5.1 - 10	0	0																																																												
10.1 - 20	0	0																																																												
20.1 - 30	0	0																																																												
30.1 - 40	0	0																																																												
40.1 - 50	0	0																																																												
50.1 - 60	0	0																																																												
60.1 - 70	0	0																																																												
70.1 - 80	0	0																																																												
80.1 - 90	0	0																																																												
90.1 - 100	0	0																																																												
100.1 - 200	0	0																																																												
200.1 - 300	0	0																																																												
300.1 - 400	0	0																																																												
400.1 ...	0	0																																																												
<table border="1"> <tr> <td style="width: 80%;">Valor Promedio del Predio :</td> <td style="text-align: right;">4.77</td> </tr> </table>			Valor Promedio del Predio :	4.77																																																										
Valor Promedio del Predio :	4.77																																																													

GADM DE PUJILI
Todas las Parroquias
Cuadro de Resumen de Resultados - año: 2012
Tipo de Predio: RURAL

No. Predios Procesados **59117**

DETALLE EXENCIONES **No. Predios**

Ley de Ancianos :	58
Predios Públicos	791
Predios menores a 15 RBU	49838
Otras Exenciones :	6
TOTAL EXENCIONES :	50693
Predios NO Exentos :	8424

RUBROS **TOTAL VALORES**

Impuesto Predial :	29955.13
Bomberos :	0.00
Servicios Administrativos :	116652.00
Otros Impuestos / Recargos :	0.00
PROYECCION TOTAL :	146607.13

RANGOS VALORES **No. Predios** **%**

0 - 5	58079	98.24
5.1 - 10	827	1.40
10.1 - 20	163	0.28
20.1 - 30	21	0.04
30.1 - 40	4	0.01
40.1 - 50	2	0.00
50.1 - 60	3	0.01
60.1 - 70	2	0.00
70.1 - 80	1	0.00
80.1 - 90	2	0.00
90.1 - 100	0	0.00
100.1 - 200	7	0.01
200.1 - 300	2	0.00
300.1 - 400	1	0.00
400.1 ...	3	0.01

Valor Promedio del Predio : 0.51

GADM DE PUJILI

Todas las Parroquias

Cuadro de Resumen de Resultados - año: 2012

Tipo de Predio: URBANO

No. Predios Procesados **8230****DETALLE EXENCIONES**

	No. Predios
Ley de Ancianos :	106
Predios Públicos	332
Exentos Urbano Marginales	1
Otras Exenciones :	0
TOTAL EXENCIONES :	439
Predios NO Exentos :	7791

RUBROS**TOTAL VALORES**

Impuesto Predial :	48070.19
Bomberos :	0.00
Servicios Administrativos :	15796.00
Otros Impuestos / Recargos :	0.00
PROYECCION TOTAL :	63866.19

RANGOS VALORES

	No. Predios	%
0 - 5	5270	64.03
5.1 - 10	1536	18.66
10.1 - 20	997	12.11
20.1 - 30	278	3.38
30.1 - 40	72	0.87
40.1 - 50	39	0.47
50.1 - 60	15	0.18
60.1 - 70	6	0.07
70.1 - 80	3	0.04
80.1 - 90	5	0.06
90.1 - 100	4	0.05
100.1 - 200	5	0.06
200.1 - 300	0	0.00
300.1 - 400	0	0.00
400.1 ...	0	0.00

Valor Promedio del Predio : **5.84**