

Universidad del Azuay

Instituto de Estudios de Régimen Seccional del Ecuador

**ANÁLISIS DEL IMPACTO TRIBUTARIO DEL IMPUESTO PREDIAL
URBANO DE LA CIUDAD Y CANTÓN SUCÚA**

**TESINA PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE DIPLOMADO
SUPERIOR EN GERENCIA DE GOBIERNOS SECCIONALES CON EL
TEMA “ANÁLISIS DEL IMPACTO TRIBUTARIO DEL IMPUESTO
PREDIAL URBANO DE LA CIUDAD Y CANTÓN SUCÚA”**

Autores: Dr. Milo Pillacela Malla

Ing. Cristian Valencia

Cuenca, Ecuador

2006

DEDICATORIA

Este trabajo dedicamos a nuestros maestros que con sus conocimientos hemos logrado llegar a culminar este Diplomado, como a nuestros padres, hermanos que con su sacrificio permitieron que logremos el mejoramiento de nuestra profesión y servir de mejor forma al entorno social y profesional.

Milo Pillacela Malla

Cristian Valencia

AGRADECIMIENTO

Agradezco a los señores Alcaldes y a los compañeros que aportaron en este trabajo para culminar con nuestro propósito como es el culminar este Diplomado.

Un agradecimiento sincero a la Universidad del Azuay y al Instituto de Estudios de Régimen Seccional del Ecuador por este tipo de eventos académicos y por habernos permitido ser parte de este centro de estudios para el mejoramiento profesional y servicio a los que nos necesitan.

Milo

y

Cristian

Índice de Contenidos

Dedicatoria	II
Agradecimientos.....	III
Índice de Contenidos.....	IV
Introducción.....	1
Capítulo 1: El impuesto predial urbano. obligación. consideraciones generales.-	4
Capítulo 2: El impuesto predial urbano y la codificación de la ley orgánica de régimen municipal.-	7
Capítulo 3: La ordenanza municipal.- análisis. repercusiones socioeconómicas de la población urbana de Sucúa. encuestas y análisis.-	9
Capítulo 4: Recaudación adecuada.-	18
Capítulo 5: La distribución de la carga tributaria debería ser equitativa. cada uno debería estar obligado a pagar su parte justa.-	19
Conclusiones y recomendaciones	23
Bibliografía	26
Anexos	
Anexo 1 Encuesta	
Anexo 2 entrevista a la señora Jefe de Avalúos y Catastros del Ilustre Municipio del cantón Sucúa	
Anexo 3 Valoración individual del lote en el área urbana	

“ANÁLISIS DEL IMPACTO TRIBUTARIO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DE LA CIUDAD Y CANTÓN SUCÚA”

INTRODUCCION

“Uno de los problemas acuciantes para las municipalidades es la falta de recursos a destinarse para la ejecución de obras básicas de mantenimiento de la infraestructura para el bienestar del vecindario. Más crítica es aún la situación de las pequeñas municipalidades cuyas exiguas rentas provenientes del Presupuesto Nacional son igualmente insuficientes./Los fondos propios de los municipios, producto de las recaudaciones que por concepto de impuestos prediales, que estos están obligados a realizar, pueden ser una fuente de ingresos que permita financiar determinados proyectos. La forma de obtener eficiencia en las recaudaciones está fundamentada principalmente en la eficiencia de la recolección periódica de la información e inventario físico, en la emisión de títulos, que no exista subregistro de precios, en los modelos de valoración que se aplique para determinar los precios del suelo y de la construcción que sean justos y equitativos, en el Plan de motivación que se lleve a cabo dentro de los Municipios y que tiene como objetivo informar, conscientizar y motivar a la población. Todos estos aspectos que constituyen los subsistemas de catastro se vinculan dentro de un proyecto que se denominada el catastro urbano./El catastro urbano no puede tampoco considerárselo como una panacea, si bien uno de los objetivos del catastro es el aspecto impositivo, no debe perderse de vista su carácter de multifinlatario, lo que significa que la información recopilada debe y tiene que ser utilizada para el control del uso del suelo urbano, es decir, para la planificación urbana./...Dentro de todo el proceso de implantación del Catastro Urbano, hay que poner especial atención a los Modelos de Valoración que se diseñen o se utilicen. Es necesario que los modelos sean claros, fácilmente entendibles por personal que va a estar permanentemente ligado a los procesos de actualización, no se trata de llegar al planteamiento de complejos modelos matemáticos./... La etapa de conformación de un sistema catastral técnicamente elaborado que obedezca a la realidad socioeconómica del Ecuador se inicia en la realización del plan piloto del catastro denominado “INVENTARIO DE RECURSOS SUPERFICIARIOS” del Cantón Pedro Moncayo en la provincia de Pichincha en 1974, en el cual se pretendió unificar metodologías catastrales. Los resultados de este plan piloto incentivaron a los municipio en algo muy importante como es la Actualización Catastral; es así que

muchos municipios pretendieron modernizar su catastros con nuevos métodos, los mismos que reemplazarían a los que disponían, que eran obsoletos. Aquí vale recalcar que la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, en ese entonces llamada Oficina Nacional de Avalúos y Catastros, empieza a aplicar una nueva metodología para la valoración del suelo, la misma que tienen su inicio en la República de Colombia y que se denomina “NIVELACIÓN PRIMARIA DE PRECIOS”.(Instituto de Capacitación Municipal, ICAM-Quito. Experiencias Municipales Exitosas Volumen 1 agosto del 2000, Págs. 139 y 140).

Siendo de importancia este tema, hemos creído conveniente realizar un análisis de la implementación de la actualización catastral en el cantón Sucúa, municipio que por la reforma a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, como los demás deberán actualizarlos con el propósito de que el impuesto al predio urbano se cobre a partir del primero de enero de 2006 con la norma vigente según la respectiva ordenanza municipal, que en el caso de Sucúa fijó el Concejo Cantonal como base imponible el 1.1X1000 del valor actualizado de la propiedad.

Se hace una relación de los conceptos generales del impuesto predial urbano, sea como obligación conforme la exige la reforma a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, su ordenanza respectiva, las repercusiones socioeconómicas de la población de Sucúa, se realiza encuestas y se analiza, se habla de recaudación adecuada, distribución de la carga tributaria debería ser equitativa y que cada uno debería pagar la parte justa, en definitiva el presente trabajo inicia con una introducción al tema, luego nos referimos al impuesto predial urbano. obligación. consideraciones generales en un primer capítulo, en un segundo tratamos el impuesto predial urbano y la codificación de la ley orgánica de régimen municipal; así mismo hacemos una referencia a la ordenanza municipal.- análisis. repercusiones socioeconómicas de la población urbana de Sucúa. encuestas y análisis; también nos referimos a la recaudación adecuada; y, por último a distribución de la carga tributaria debería ser equitativa. cada uno debería estar obligado a pagar su parte justa ; con concluyendo con algunas conclusiones y recomendaciones.

Se concluye con las conclusiones y recomendaciones, que luego del estudio ha permitido tener una visión de que efectivamente es necesario revisar la ley vía reforma y quizá una reforma a la ordenanza, y como la actualización es cada bienio y

las municipalidades mantendrán actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos se hace oportuno contar con una norma legal que fije los parámetros legales y técnicos con sus respectivas fórmulas o ecuaciones que permiten adoptar una única forma de actualizar el valor de la propiedad, permitiendo una tributación con equidad, en base a un justo precio y que cada quien pague su justa parte evitando en mayor grado las repercusiones socioeconómicas a los vecinos de Sucúa, quienes son los contribuyentes del impuesto predial urbano, que permitirá contar con recursos económicos propios y de esa manera lograr conseguir obras de infraestructura sanitaria, vial y en definitiva mejoras para los contribuyentes de este impuesto.

Finalmente podemos manifestar que de las en base a las encuestas realizadas podemos darnos cuenta que en primer lugar falta información a la ciudadanía, luego debe socializarse el proceso para que el ciudadano-contribuyente conozca de sus obligaciones y derechos tributarios, lo que permitirá conseguir en la conciencia del contribuyente un concepto de responsabilidad y no de obligación, es decir, pagará el impuesto el ciudadano por que sabe que con el tributo está contribuyendo a la ciudad y por la ciudad, más no que lo pague por ser una obligación.

CAPÍTULO I

EL IMPUESTO PREDIAL URBANO. OBLIGACIÓN. CONSIDERACIONES GENERALES.-

“Impuesto. Tributo que se debe al estado o a otra entidad pública, como los consejos provinciales o municipales, de carácter general./Se distingue de las tasas y las contribuciones especiales, que se destinan a determinadas obras o servicios públicos. ...”, (, Dr. Larrea Holguín Juan, Enciclopedia Jurídica Ecuatoriana-Derecho Civil-Tomo 5 I-M, págs. 23 y 24).

El objetivo principal de contar con un catastro urbano tiene por finalidad contar con un catastro técnico y real que permita:

- Proporcionar la información en el área física-espacial;
- Establecer la información para el avalúo de los predios urbanos, generando las bases técnicas en la tributación justa y equitativa; para el control y recaudación de acuerdo a la Ordenanza y de acuerdo a la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, que por imperio legal nos exige la actualización catastral para el bienio 2006-2007;
- Operar en forma independiente y eficiente, en la incorporación de los predios al catastro urbano para así poder mantener una información estadísticamente aceptable para la administración municipal;
- Alcanzar los objetivos propuestos por la ley y la entidad municipal;
- Capacitación a los servidores municipales de la Jefatura de Avalúos y Catastros (Instituto de Capacitación Municipal, ICAM-Quito Experiencias Municipales Exitosas, Volumen 1, Agosto del 2000, pág. 123).

“El Catastro implica la existencia de un Registro físico que desempeña el papel de índice de mapas o instrumentos que proporciona información estadística y económica; por ello se reconoce la existencia de un Catastro físico: es aquél que describe e identifica las parcelas. El contenido de este aspecto, es importante para la reorganización de los Sistemas Registrales e inventariar la riqueza predial de cualquier nación; aunque no solo debe contener la descripción, e identificación de la

propiedad, sino también proporcionar datos sobre las otras características físicas y económicas útiles para obtener una información nacional lo más exacta posible; importante para planificar el desarrollo y creación o mejoramiento del impuesto”. (Por Rafael Eduardo Rivera Estupiñán, julio 1971, Tesis Doctoral “Algunas consideraciones sobre el régimen Catastral” presentada. San Salvador. Universidad de El Salvador. Pág. 12).

Se aplica el impuesto al predio urbano a todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites urbanos del cantón Sucúa, determinado según la ley.

El impuesto al predio urbano se dirige a los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aunque carecieren de personería jurídica, como lo señalan los artículos 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 39 de la Codificación del Código Tributario y sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Sucúa. Los pagos se efectúan desde el 1 de enero de cada año, y los pagos que se realicen desde enero a junio tienen descuentos conforme señala la ley y la ordenanza.

En cumplimiento de la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley de Régimen Municipal publicada en el Registro Oficial No. 429 de 27 de septiembre de 2006, el Concejo Cantonal de Sucúa en sesiones ordinarias de doce de abril de 2006 y 24 de mayo de 2006, fue conocida, discutida y aprobada la “Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo Urbano, los Factores de Aumento o Reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones, y las Tarifas, que Regirán para el Bienio 2006-2007 del Cantón Sucúa”. Se expide la Ordenanza que establece la zona urbana de la ciudad de Sucúa, cantón Sucúa, provincia de Morona Santiago, publicada en el Registro Oficial No. 377 de lunes 16 de octubre de 2006.

Están exentos del pago del impuesto al Predio Urbano, todos los contribuyentes contemplados en los artículos 326 y 327 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y las personas de la tercera edad que reúnan las condiciones fijadas en el artículo 14 de la Codificación de la Ley del Anciano, propietarios de bienes inmuebles ubicados en el cantón Sucúa.

CAPÍTULO II

EL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y LA CODIFICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN MUNICIPAL.-

Al Catastro se considera como la base científica de la administración pública, parte especial de la riqueza inmobiliaria; información catastral necesaria para muchas organizaciones, de ella dependen muchas actividades, requiriendo bases sólidas, que para ser utilizada en la planificación debe ser detallada al máximo.

La Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal trata de los ingresos municipales y los divide (Art. 297) en ingresos tributarios, ingresos no tributarios y empréstitos; (Art. 298) son ingresos tributarios los que provienen de los impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras; (Art. 301, lit. c) son fuentes de la obligación tributaria municipal las ordenanzas que dicten las municipalidades en uso de la facultad conferida por la ley; (Art. 302) los impuestos municipales son de exclusiva financiación municipal o de coparticipación; (Art. 303, num. 1) sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales entre otros el impuesto sobre la propiedad urbana; (Art. 304) las municipalidades reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos; (Art. 305) los funcionarios municipales que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad, serán personal y pecuniariamente responsables de lenidad u omisión en el cumplimiento de sus deberes.

Con la aplicación del actual artículo 315 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y la aprobación y promulgación de la respectiva ordenanza para el cobro del impuesto al predio urbano, en el cantón Sucúa y por que no decir en el país, se han presentado una serie de conflictos socio-económicos y legales, en el caso socio-económico se observa que se han incrementado al darse una variable a mayor avalúo mas recaudación, propiedades sobre avaluadas y ha producido efectos como el incremento del impuesto de alcabalas, influencia en la tasa judicial, se está exigiendo ante la Corte Suprema Justicia que se fije nueva tasa notarial, el negocio de bienes raíces va a la baja y una mala interpretación de la norma legal, más aún

cuando la ley debe aplicarse, ya que solo quien la dictó debe interpretarla para su aplicación.

De acuerdo con el artículo 312 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal manda que “las propiedades ubicadas dentro de los límites de las zonas urbanas pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad respectiva, en la forma establecida por la ley”, el artículo 315 de la misma ley citada manda que “al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 0/00) y un máximo del cinco por mil (5 0/00) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”, la disposición transitoria primera manda que “las municipalidades actualizarán los catastros y los valores de las propiedades, en los términos establecidos en la presente Ley, hasta el mes de diciembre del año 2005, de tal forma que las nuevas tarifas impositivas para el primer bienio se apliquen ineludiblemente a partir del 1 de enero de 2006./Para las tarifas que regirán el primer bienio las municipalidades aplicarán el porcentaje que resulte del valor de la última emisión, incluidos solo el impuesto principal y los adicionales de beneficio municipal, dividida para el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en la presente Ley, esta tarifa, en el primer año de aplicación, no podrá generar emisiones inferiores a las que se obtienen con el sistema que se deja de aplicar./la Contraloría General del Estado a través de las respectivas delegaciones, practicará auditorías financieras a las municipalidades para verificar el cumplimiento del mandato contenido en esta disposición sobre la revisión de avalúos y la aplicación de las nuevas tarifas”, y por fin la disposición transitoria segunda manda que “para el caso del impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos (plusvalía), cuando se trate de la primera compraventa que se realice después de la vigencia de la presente reforma a la Ley y una vez actualizados los respectivos catastros municipales, la tarifa será del cero punto cinco por ciento (0,5%).

CAPÍTULO III

LA ORDENANZA MUNICIPAL.- ANÁLISIS.- REPERCUSIONES SOCIOECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN URBANA DE SUCÚA. ENCUESTAS Y ANÁLISIS

El Concejo Cantonal de Sucúa en sesiones ordinarias de doce de abril de 2006 y 24 de mayo de 2006, fue conocida, discutida y aprobada la “Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo Urbano, los Factores de Aumento o Reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones, y las Tarifas, que Regirán para el Bienio 2006-2007 del Cantón Sucúa”, misma que es publicada para su vigencia en el Registro Oficial No. 333 de lunes 16 de agosto de 2006. Ordenanza que entre sus considerandos se dice que es indispensable definir el plano del valor de la tierra, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se realizará el avalúo de los predios urbanos que regirá para el año 2006-2007 y por ende en cumplimiento de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

A través de la citada ordenanza se (Art. 1) aprueba el plano del Valor del suelo para predios urbanos del cantón Sucúa, en función de los polígonos o manzanas y ejes urbanos definidos en los estudio de actualización catastral y que contienen el valor del suelo por metro cuadrado de superficie; para (Art. 2) la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana del cantón Sucúa, se tomará en cuenta el valor de suelo asignado a cada polígono o manzana y eje urbano establecido o precio unitario base (PUB), al cual se aplica dos clases de factores: a.- Factores de corrección: fondo, forma, tamaño, frente, localización, topografía e hidrometereológico, para lo cual se utiliza el procedimiento de cálculo y determinación de cada factor según los modelos matemáticos determinados, y el factor de corrección se calcula de acuerdo a la siguiente fórmula: $FC= 1-(1-fF)+(1-fO)+1-fT)+(1-fR)+ (1-fL)+(1-ft)+ (1-fS)$; b.- Avalúo del suelo del lote, con la fórmula que se determina: $VL=PUB*AL*FC$, en donde: - VL: valor individual lote; PUB: precio unitario base del suelo por metro cuadrado de terreno y que consta en el plano de valor del suelo del área urbana del cantón Sucúa; AL: Área del lote; FC: factor de corrección del precio del suelo; (Art. 3) para la valoración de las edificaciones en el área urbana se determinan los siguientes parámetros: a.- Precio

unitario base de los tipos de construcción (PUBC) de acuerdo a los valores que se han determinado; b.- Factores de corrección de la edificación: pisos, tumbados, puertas, ventanas, enlucidos, instalaciones sanitarias y baños, el factor de corrección para la edificación se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula: $FCc=p+u+v+e+t+b+l+s$; c.- El precio unitario corregido de la edificación se calculará conforme a la fórmula que se ha escogido: $PUBCc=(PUBC)+FCc$, en donde: PUBCc: precio de la edificación a valor presente; precio unitario base de la edificación por metro cuadrado, y FCc: factor de corrección por acabados de la edificación; d.- Los coeficientes de reducción por antigüedad de la edificación (CA) y su estado de conservación (CE) se establecen los periodos de vida útil, sus correspondientes tasas de depreciación anual y los coeficientes según el estado de conservación; e.- la valuación de la cimentación se obtiene con la fórmula escogida: $PCM=(PUBCM)*(1-t)^m$, en donde: PCM: precio de la cimentación a valor presente; PUBCM: precio unitario base de la cimentación por metro cuadrado; t: Tasa de depreciación anual; m: Antigüedad de la cimentación en años, en donde el valor total de la cimentación (PCMT) resultará de multiplicar el PCM por el área de construcción en planta baja; y, f.- el avalúo de la edificación se determinará de acuerdo al siguiente procedimiento: 1.- Valuación de todos y cada uno de los pisos que conforman la edificación, aplicando la siguiente fórmula: $VPC=PUBCc*CA*CE*AP$, en donde: VPC: Valuación del piso edificado; PUBCc: Precio Unitario Base Corregido de la edificación por metro cuadrado; CA: Coeficiente de depreciación anual; CE: Coeficiente de depreciación por estado de conservación; AP: Área del piso edificado; 2.- Valuación de la edificación (VE), que resulta de la sumatoria de las valuaciones de todos y cada uno de los pisos edificados que conforman dicha edificación; 3.- Valuación total de la edificación (VTE), que resulta de la sumatoria de la valuación de la edificación (VE), más la valuación de la cimentación (PCM), es decir: $VTE=VE+PCM$; (Art. 4) la tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2006-2007 correspondiente a cada predio se determinará de la siguiente manera: a.- Para el año 2006, y de acuerdo a la disposición transitoria primera de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, publicada en el Registro Oficial Suplemento 159 del cinco de diciembre de 2005, la tarifa se calculará de la siguiente manera: $TARIFA=(IM05/AP06)*AP06$, en donde: IM05: Valor de la emisión del año 2005 incluido solo el impuesto principal y los adicionales de beneficio municipal, AP06: Valor de la propiedad determinada para el bienio 2006-2007 – La tarifa no podrá ser menor a IM05; b.- Para las propiedades

que por diferentes circunstancias no constan en el emisión del año 2005, la tarifa se calculará de la siguiente manera: $TARIFA: (IM05T/AP06T)*AP06$, en donde: IM05T: Valor total de la emisión del impuesto predial del año 2005 incluido solo el impuesto principal y los adicionales de beneficio municipal; AP06T: Valor total de la propiedad inmueble urbana determinada para el bienio 2006-2007; AP06: Valor de la propiedad inmueble urbana determinada para el bienio 2006-2007; c.- Para el año 2007, de acuerdo al artículo 315 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, la tarifa a aplicarse será el uno punto uno por mil (1.10/00) del valor de la propiedad inmueble urbana determinada para el bienio 2006-2007 (AP06): $TARIFA: (1.1 \times 1000) * AP06$, en donde: AP06: Valor de la propiedad inmueble urbana determinada para el bienio 2006-2007; (Art. 5) la ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Si bien el plano del valor de la tierra, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se realizará el avalúo de los predios urbanos que regirá para el año 2006-2007, es producto de un estudio contrato a través de una consultoría por parte del Ilustre Municipio del cantón Sucúa y consta como anexos de la ordenanza en estudio compuesto de los siguientes documentos: Fase I Evaluación del actual sistema de catastro; Fase II Diseño del nuevo sistema de catastro; Fase III, compuesto de tres volúmenes, Volumen 1 Valuación del suelo y la edificación, Volumen 2 Valuación del suelo y la edificación, y, Volumen 3 Valuación del suelo y la edificación; Fase IV, con dos volúmenes: Volumen 1 manuales e instructivos; y, Volumen 2 Manuales e instructivos: sistema informático CATGES. Para conseguir este estudio y ordenanza del predio urbano se han realizado por parte del Ilustre Municipio del cantón Sucúa las consultorías de actualización catastral urbana; y, de deslinde predial de Sucúa.

Es oportuno considerar que según el estudio (marzo 2006) realizado, (Fase I Evaluación del actual sistema de catastro, pág. 2, 8, 9, 10, 11, 22, 23) en el ámbito de la evaluación del actual sistema de catastro, la Sección de Avalúos y Catastros “b)... gestiona al momento 2.297 predios urbanos y 4.567 rurales, que dan un total de 6.734 propiedades. La cobertura del actual sistema, vista por el número de predios urbanos es del 82%, pues según la previsión de estudios del nuevo sistema de catastro, la ciudad al momento contaría con 2.800 predios./En lo referente al territorio, el actual sistema de catastro (año 2005), abarca una superficie territorial de

510 Has. (ver Plano No. 1.2.1.); ...d) ... finalmente vale comentar en este capítulo que la Municipalidad de Sucúa viene cobrando una tasa por los servicios técnicos y administrativos que se prestan a través del sistema de catastro, y que pagan todos los propietarios de predios. Hasta antes del presente año eran muy exiguos –USD \$ 0,20 por predio- y que para el año 2005 se fijó en USD \$ 2,00 por predio, valor que puede generar recursos en alguna medida dignos de considerarse; al referirse a la revisión y análisis de la Cartografía Catastral existente se concluye “... Como se puede observar, la cartografía resulta insuficiente para una adecuada gestión de la información de las propiedades inmuebles y los procesos relacionados con éstas. /Con seguridad en el año 1995 cuando se implementó el sistema de catastro se contaban con todos los planos necesarios, sin embargo la ausencia de una política sistemática de mantenimiento del sistema, ha provocado que en el transcurso del tiempo se pierda la información y como parte de ella la cartografía. /Al no contar con los planos respectivos se tienen serias limitaciones para la administración del sistema, así por ejemplo no se tiene certeza para verificar en que sectores y manzanas se debe actuar para realizar procesos de actualización, o no es factible determinar que propiedades pueden afectarse con la implementación de un determinado proyecto ya sea la apertura o ampliación de una vía o el emplazamiento de un equipamiento de uso comunitario “.

Al referirse a la revisión y análisis de los expedientes catastrales, que comprende: 1.- Plano base urbano; 2.-Plano de zonificación, sectorización y nomenclatura catastral, con un total de 230 manzanas; 3.- Planos manzaneros, es factible aseverar que en su mayoría presentan una información coincidente con la realidad; no obstante existen planos que no han sido actualizados; el mayor conflicto se presenta en las dimensiones y la geometría de las propiedades, que no reflejan la realidad, presentándose notables diferencias que en algunos casos llegan a los 2 y 3 metros; y, para las zonas periféricas los planos manzaneros una información totalmente desactualizada o parcial; 4.- Plano de valor de la tierra urbana; 5.- Fichas catastrales, el sistema vigente presenta limitaciones en lo concerniente a su soporte técnico, situación que disminuyen la posibilidad de mantenimiento, operación y actualización, en suma impide una adecuada gestión del sistema de catastro.

Igualmente se plantean las siguientes recomendaciones: “... - Dotar de un espacio físico apropiado tanto en superficie como en distribución espacial y la ubicación para

el funcionamiento de la Sección de Avalúos y Catastros. En el Cuadro Anexo No. 1.10.1 Se presenta una alternativa de dimensionamiento de la Sección de Avalúos y Catastros./-Incorporar el personal técnico y auxiliar tanto en número como en capacitación acorde con las actividades técnicas y responsabilidades que implica la gestión de la información catastral y los procedimientos para la valuación de las propiedades inmuebles del Cantón Sucúa./- Implementar un proceso sostenido y permanente de capacitación del personal técnico ya sea en el manejo de los recursos tecnológicos relacionados con las bases de datos cartográficos y alfanuméricos, así como con las metodologías de valuación de propiedades inmuebles./- Proveer los equipos informáticos y el mobiliario acorde con las actividades que implica la gestión de la información de las propiedades inmuebles y que se refieren principalmente a: manejo y archivo de cartografía, manejo y archivo de fichas, sistemas computarizados para la gestión automatizada de la información y atención de trámites requeridos por al ciudadanía. Ver Cuadro Anexo No. 1.10.1./Lo anotado no será factible de implementarse a no ser que la Administración Municipal, teniendo en consideración la importancia que reviste la generación y gestión de la información de las propiedades inmuebles, destine recursos económicos necesarios para que las actividades en la Sección de Avalúos y Catastros se desarrollen de manera eficiente y por tanto cumpla a cabalidad con los objetivos y acciones que esta dependencia debe aportar para la administración municipal y la ciudadanía”. Al referirse al desarrollo de la actualización del catastro se han dado tres alternativas y concluye para seleccionar la alternativa de actualización del catastro “.. La revisión y análisis de la operación del actual sistema de catastro y de los expedientes técnicos que lo conforman, dieron origen al planteamiento o formulación de tres alternativas para el desarrollo del presente estudio que van desde continuar empleando el actual sistema, modificarlo y ajustarlo a requerimientos actuales hasta la implementación de un nuevo sistema./Tomando como base estos análisis se puede afirmar, en primera instancia, que definitivamente no existe la posibilidad de mejorar el actual sistema mediante la realización de modificaciones o complementaciones, esto se evidencia fundamentalmente en lo referente a la fase de procesamiento y gestión de la información, es decir no se puede intervenir en el sistema informático, como se ha explicado en el punto pertinente. Este razonamiento descarta la posibilidad de la alternativa 2./La opción de actualizar los diferentes expedientes catastrales que conforman el actual sistema es factible de realizarse, no obstante, el potencial de aprovechamiento de la base de datos se vería limitado. Los requerimientos de

información actuales para la toma de decisiones en los diferentes niveles de la gestión y gobierno local, así como la planificación, obligan a contar con un sistema que permita el máximo aprovechamiento de los datos almacenados./en este sentido, el sistema actual presenta algunas limitaciones, si bien podría realizarse una actualización de sus expedientes como son: Cartografía, límite urbano, fichas prediales, Plano de Valor de la Tierra, Coeficientes de valor de la edificación, Ordenanza, etc., los modelos de valuación empleados así como el sistema de procesamiento y manejo de la información siempre tendrán una limitación para proyectarse a los requerimientos que la municipalidad exige en este momento./Por lo expuesto, entonces, se recomienda que se opte por el desarrollo e implementación de un nuevo sistema de valuación, los procesos que el Gobierno Local de Sucúa ha emprendido como es el referido a la actualización catastral se convierte en una coyuntura totalmente favorable para el cambio y por tanto la adopción de un sistema que responda a requerimientos actuales”.

Realizado el estudio y aprobado por el Concejo cantonal se procedió a la publicación en el Registro Oficial conforme se deja anotado.

En lo referente a la ordenanza de Servicios Técnicos Administrativos en la actualidad el Concejo Cantonal de Sucúa procedió a reformar las normas pertinentes toda vez que como consecuencia de la actualización catastral y la nueva ordenanza del catastro los valores a cobrarse por los servicios técnicos administrativos resultaban desproporcionales e injustos en relación a la realidad socioeconómica de la población urbana de Sucúa.

La Ordenanza de Control de Construcciones en la ciudad de Sucúa publicada en el Registro oficial No. 264 de viernes 27 de agosto de 1999, no ha sido reformada, toda vez que se espera que el Plan de Ordenamiento Territorial que mediante un contrato de Consultoría el Ilustre Municipio del cantón Sucúa contrató, el mismo que en el mes de diciembre de 2006 entregará el estudio y luego el concejo cantonal de Sucúa aprobará y luego se publicará en el Registro Oficial conforme a Ley.

El uso insostenible del suelo urbano encarece el precio de la tierra, consume irracionalmente las áreas de expansión, encarece la infraestructura y la provisión de los servicios, restringe el área agrícola, limita la accesibilidad a la tierra y los

servicios a una buena parte de la población, incrementa su nivel de riesgo frente a los desastres. En síntesis, vuelve ineficiente al cantón, afectando gravemente su sustentabilidad y la función social que debe cumplir.

Según el estudio que dio como resultado la respectiva ordenanza, encontramos como se ha anotado que se gestiona al momento 2.297 predios urbanos y la cobertura del actual sistema, vista por el número de predios urbanos es del 82%, pues según la previsión de estudios del nuevo sistema de catastro, la ciudad al momento contaría con 2.800 predios y en lo referente al territorio, el actual sistema de catastro (año 2005), abarca una superficie territorial de 510 Has., y es oportuno referirnos que (ver Plano No. 1.2.1.); ...d) ... finalmente vale comentar en este capítulo que la Municipalidad de Sucúa viene cobrando una tasa por los servicios técnicos y administrativos que se prestan a través del sistema de catastro, y que pagan todos los propietarios de predios. Hasta antes del presente año eran muy exigüos –USD \$ 0,20 por predio- y que para el año 2005 se fijó en USD \$ 2,00 por predio, valor que puede generar recursos en alguna medida dignos de considerarse; al referirse a la revisión y análisis de la Cartografía Catastral existente se concluye “... Como se puede observar, la cartografía resulta insuficiente para una adecuada gestión de la información de las propiedades inmuebles y los procesos relacionados con éstas.

Si consideramos que la cobertura del actual sistema, vista por el número de predios urbanos es del 82%, pues según la previsión de estudios del nuevo sistema de catastro, la ciudad al momento contaría con 2.800 predios./En lo referente al territorio, el actual sistema de catastro (año 2005), abarca una superficie territorial de 510 Has. (ver Plano No. 1.2.1.) según el estudio de la consultoría, encontramos que si obtenemos una muestra del diez por ciento, encontramos que debemos realizar doscientos ochenta, en realidad hemos hecho 290 entrevistas, una entrevista a la señora Jefe de Avalúos y Catastros del Ilustre Municipio de Sucúa y hemos solicitado a los técnicos de la misma Jefatura nos ejemplifiquen dos casos de la forma de obtener el impuesto predial urbano fijado por el concejo cantonal de Sucúa, ordenanza que se encuentra publicada en el Registro Oficial.

En el caso de las encuestas encontramos que al ser preguntados (Pregunta 1) que es un impuesto predial urbano, (Pregunta 2) sabe para que sirve el impuesto predial urbano, (Pregunta 3) sabe como se lo realiza para obtener el porcentaje del impuesto,

los entrevistados manifiestan desconocer, y, (Pregunta 4) quien lo realiza los trámites para el cobro del impuesto, se responde el Municipio. A las preguntas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 existe un meridiano conocimiento ya que responden desconocer, otros en un considerable porcentaje responde en forma afirmativa y otro porcentaje responde en forma negativa. En el caso de la pregunta (15) la mayoría de los entrevistados disponen de obras de mejoras.

De la entrevista realizada a la Jefe de Avalúos y Catastros del Ilustre Municipio de Sucúa, manifiesta que de acuerdo al suplemento 159 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal publicada en el Registro Oficial con fecha 5 de diciembre de 2005. El Municipio de Sucúa si procedió a establecer de acuerdo a ley el valor de la propiedad e implementó un nuevo sistema. Como todo proceso ha tenido un poco de dificultades en cuanto a la formación de la base de datos pro cuanto se procedió a realizar el ingreso de nuevo de todos los propietarios de la cabecera cantonal (área urbana). Avalúos y Catastros cuenta solo con dos personas, la jefe y un auxiliar, los que siempre hemos estado involucrados en el proceso de actualización y nos encontramos capacitados para el manejo del sistema. Como es un nuevo programa han existido cosas que de acuerdo a los reclamos se han ido corrigiendo como en todo proceso y más tratándose de aproximadamente 2.500 predios. Estos manuales se están aplicando. Dentro de la actualización catastral esta también la encuesta predial y el levantamiento algunos propietarios colaboraron y otros no, en cuanto al impuesto aún ninguna reacción por lo que se ha cobrado el impuesto para el 2006 con el del año anterior según manda la ley. Aplicando el nuevo porcentaje aprobado por el concejo aún no se cobra se aplicará en el año 2007. Por la falta de personal no se ha realizado la actualización permanente y es muy necesario hacerlo diariamente ya que el catastro es algo dinámico amerita ir actualizando las diferentes actividades que se realizan para el desarrollo del cantón, como construcciones nuevas, subdivisiones de suelo, traspasos de dominio y otros.

Igualmente se solicitó a la señora Jefe de Avalúos y Catastros se ejemplifique dos casos reales aplicando la normativa dictada por el Concejo Cantonal para obtener el impuesto del 1.1×1000 del impuesto predial urbano, lo que nos ha llevado a la conclusión que bien el método, la fórmula y la ecuación es correcta, no es menos ciertos que podría en un momento dado considerarse o no ciertas variables para llegar a establecer este impuesto en estudio y además el Factor de Corrección es de

importancia trascendental, ya que permite determinar al final un valor actualizado de la propiedad de variada índole.

CAPÍTULO IV

RECAUDACIÓN ADECUADA

Indudablemente para la determinación de las características de los predios las técnicas a ser utilizadas son de tipo de ingeniería civil y de arquitectura, por que las características de los objetivos a ser analizados son predios o edificaciones; sin embargo el levantamiento de información, aparte de satisfacer otras necesidades de la Municipalidad, debe servir como base para la determinación del impuesto predial principalmente.

La carencia de registros, técnicas y medios adecuados impide la percepción completa de ingresos, a más de los problemas de omisiones –dejar fuera a personas que deben contribuir-, imprecisiones –deficiente calificación- y duplicidad de cuentas. El Catastro es -como una especie de seguro contra esas anomalías-.

Se sostiene que el Registro de los derechos sobre inmuebles es sumamente importante para limitar los derechos privados, con el objeto de que siempre prevalezca el carácter público; en dicho registro también se manifiesta la utilidad del Catastro, ya que este registra, además, la distribución territorial, completando y perfeccionando, con sus planos y otros documentos,, la defectuosa o nula titulación existente.

Entre sus múltiples ventajas tenemos un mejor reconocimiento de la propiedad inmueble, a través de una enumeración y descripción literal de los predios urbanos, con expresión de su superficie, bosques, ríos, clases de terreno, etc., es decir, una serie de detalles que permiten conocer la propiedad territorial la definen en sus distintos aspectos y aplicaciones, proporciona una serie de elementos básicos sin los cuales toda la legislación que se dicte, todas las normas que se señalan y cuantas orientaciones se sigan, serían “dar palos al ciego”, con la probabilidad mínima de acertar en la elección del camino que conduzca a la meta que se trata de alcanzar.

CAPÍTULO V

LA DISTRIBUCIÓN DE LA CARGA TRIBUTARIA DEBERÍA SER EQUITATIVA. CADA UNO DEBERÍA ESTAR OBLIGADO A PAGAR SU PARTE JUSTA

Sin Catastro no hay impuesto predial que sea digno de confianza y lo más equitativo posible, susceptible de modificarse de acuerdo con los cambios de producción y precios, es decir, flexible ante las cambiantes situaciones de hecho, que se dan y deben reflejarse en sus libros en donde reposan las variables que sirvieron para tales propósitos.

El estudio que sirvió para la aprobación de la ordenanza municipal que fija el impuesto al predio urbano de Sucúa se compone de cuatro fases, debidamente diferenciadas, compuesta por: Fase I, evaluación del actual sistema de catastro; Fase II Diseño del nuevo sistema de catastro; Fase III, compuesto de tres volúmenes: volumen 1 valuación del suelo y la edificación, volumen 2 valuación del suelo y la edificación, volumen 3 valuación del suelo y la edificación; fase IV compuesto de dos volúmenes: volumen 1 manuales e instructivos, volumen 2 sistema informático.

La finalidad que persigue el Catastro es la determinación y conocimiento de la riqueza inmobiliaria en sus aspectos físicos, económicos y jurídicos; dicha finalidad o finalidades trascienden al aspecto técnico, ya que en el proceso catastral, se distinguen unidades de diversos tipos en función de tales fines.

El catastro multifinalitario o Integral es aquel catastro elaborado con el objeto de aplicarlo a finalidades de diversa índole (económica, jurídica, fiscal, estadística, de planificación, de administración); llegando, con el tiempo, a constituir el reflejo más exacto y total de la superficie del suelo (potencial, uso, división y tenencia) del territorio nacional.

El Catastro urbano es aquel que se elabore sobre el área urbana y su aplicación más importante es recoger y objetivizar la información sobre las condiciones socio-económicas de la estructura de la ciudad, para ser empleada en la ejecución de planes reguladores, siendo su finalidad primera de naturaleza fiscal.

Es importante mencionar que la Reforma a la Ley Orgánica de Régimen Municipal habla de (Art. 315) “al valor de la propiedad se aplicará un porcentaje..”, Disposición transitoria cuarta “La aplicación de las tarifas en base al valor de la propiedad determinada conforme a las disposiciones de la Ley Orgánica reformativa a la Ley de Régimen Municipal, 2004-44, publicada en el suplemento del Registro Oficial 429 del 27 de septiembre de 2004, **se hará con valores de las propiedades actualizados, sin utilizar porcentajes o fórmulas que distorsionen o alteren artificialmente en valor de la propiedad**”, que el valor que las propiedades ubicadas dentro de los límites de las zonas urbanas pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad respectiva, y que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y el valor de la reposición previstos en la ley; con este propósito el concejo aprobará mediante ordenanza el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones., más el recargo anual del dos por mil sobre el valor que se gravará a los solares no edificados hasta que se realice la edificación, según lo determina la ley, con las respectivas exenciones legales.

Por manera que es importante saber que debe entenderse por valor actualizado, para poder determinar como se debe hacerse y entenderse la valoración de la propiedad urbana, ya que habla se e incluso se podría haberse aplicado para determinar el valor de la propiedad los conceptos de “avalúo comercial” de los predios y de “avalúo a precio de mercado”, sin considerar que la Ley manda que se aplicará las tarifas se hará con valores de las propiedades actualizados **sin utilizar porcentajes o fórmulas que distorsionen o alteren artificialmente en valor de la propiedad.**

Quizá es oportuno referirnos al término precio justo para llegar a la realidad de que el contribuyente debe pagar el precio justo como impuesto del predio urbano, así entiéndase por “precio justo. El conveniente valor de las cosas, teniendo en cuenta los gastos de producción y los intereses generales de los consumidores. Ha constituido empeño de numerosos gobernantes establecer o restablecer, de manera coactiva y prescindiendo del libre juego económico, el *justo precio* de los productos

objeto de comercio, especialmente el de los artículos de primera necesidad. Quizás falte en este aspecto una sola experiencia coronada por el éxito. Con ambiciones menores, en ramas concretas de la actividad y por lapsos breves, técnicos o peritos suelen determinar *precios* estimados *justos* en un lugar y época, por resultar remuneradores para los elementos activos y para los intermediarios en la producción y soportables para los adquirentes o usuarios./1. *Diversidad de enfoques*. En esta cuestión no podrá haber jamás unanimidad de criterios; en primer lugar, por la natural discrepancia humana en cualquier asunto; en segundo término, y más fundadamente, porque uno es el *justo precio* para el comprador, que tiende a lo barato; otro para el vendedor, dominado por el lucro y la ganancia; un tercero, a juicio del competidor; y, finalmente, el del ajeno a la transacción en sí e inclinado a que gane razonablemente el que vende y a que nunca sea explotado el que adquiere./2. *Antiguo criterio*. Con cierta candidez, por olvidar cuando menos las especulaciones circunstanciales, un aforismo romano pretendía encontrar la fórmula del *justo precio* en la enajenabilidad: “*Justum premium est quanti res vendere potuit*”(El *justo precio* de una cosa es aquel en el cual se habría podido vender)/...” (Cabanellas, Guillermo, 1998, pág. 72, Tomo V).

Del citado estudio en su fase III, volumen 1, 2 y 3, encontramos la valuación del suelo urbano, la valuación de la edificación, y la valuación del suelo y la edificación, que es respetable el mismo y sobre todo, siendo objeto de una consultoría contratada por la entidad y que sirvió para la aprobación de la “ordenanza de aprobación del plano del valor del suelo urbano, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de los edificaciones, y las tarifas, que regirán para el bienio 2006-2007 del cantón Sucúa”, que como es todo acto humano tiene su responsabilidad del trabajo intelectual realizado, sin embargo es necesario observar que si bien no puede juzgarse el mismo, no es menos cierto que es posible considerar que con una aplicación de la ley a la realidad socioeconómica de Sucúa es posible mejorar la aplicación de la misma ley en la fijación del impuesto motivo de este análisis, y quizá como se dice del estudio falta cierta información en el país, se podría conseguir precisamente investigando en cada localidad, cuya información servirá precisamente para integrarla a la realidad nacional, de utilidad para disponer de información precisamente necesaria a solucionar los problemas sociales, económicos y legales del país a través de proyectos, programas y actividades que permitirán precisamente mejorar el nivel de vida del ciudadano.

En la fase IV volumen 1 y 2 encontramos manuales e instructivos para el manejo del sistema; el sistema informático, en su orden.

De las entrevistas realizadas al fiscalizador del estudio como al personal de Avalúos y Catastros del Municipio de Sucúa han manifestado que a la fecha el sistema está operando, se ha emitido los títulos de crédito del impuesto predial urbano.

De los comentarios al cobro del impuesto predial urbano se escucha que el valor del impuesto no responde a la realidad, sin embargo los técnicos responsables del sistema han sabido manifestar que siempre se consideró precisamente que el impuesto para el bienio 2006-2007 sea de menor impacto para la población urbana de Sucúa, prueba de ello es que, se asesoró al Concejo a través de alternativas que permitió al mismo decidir por el porcentaje del 1.1/1000, mismo que no iba a tener mayor incidencia en la población urbana de Sucúa, sin embargo ya en su aplicación ha ocasionado reclamos incluso a los mismos señores concejales, quienes preocupados de manera informal han consultado sobre el particular.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

1.- El impuesto debe ser fijado y cobrado en función de la capacidad económica del contribuyente y no en función del valor bien raíz inmueble, y considerado como una responsabilidad del contribuyente con un enfoque de ciudadanía o vecino del Municipio y no como una obligación tributaria.

2.- Si la Ley no está conforme o no responde a la realidad socioeconómica del contribuyente no es ley, al no existir una diferenciación en el cobro del impuesto. El impuesto debe representar el bienestar social, y considerado como se dijo como responsabilidad ciudadana e institucional considerando la base económica del contribuyente.

3.- El predio debe servir para saber cual es la economía local de la población y no sólo servir para cobrar impuestos, sino servirá para información, que permitirá descubrir la capacidad de ahorro, inversión y utilización de la vivienda del contribuyente.

4.- Efectivamente el sistema utilizado para establecer ha permitido determinar el valor de la propiedad urbana de la ciudad de Sucúa, de una manera justo y equitativa, sin embargo la misma responde a los medios técnicos de que se disponen y con la información que se cuenta al tiempo del estudio, lo que en un momento dado podría ocasionar en la fórmula matemática de cálculo según la ecuación aplicada alguna distorsión que en un momento dado devendría en consecuencias socioeconómicas de la población sucuense.

Recomendaciones

1.- Es necesario una reforma a la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal que debe responder a la realidad socioeconómica de los contribuyentes y no en supuestos, ya que ley al no responder a la realidad perjudica socialmente a la población contribuyente. Se considere una cuenta propia para el recaudo del impuesto predial urbano.

2.- Se considera el Municipio como un verdadero gobierno local que busque precisamente administrar la cosa pública local y no convertirse en simple ejecutor de la obra pública local. Entiéndase que autonomía no es obedecer, no se puede perjudicar al ciudadano a pretexto de cumplir con la ley sino dictar políticas públicas locales de su realidad socioeconómica.

3.- El impuesto predial urbano debe permitir el desarrollo de la base de la economía local, con enfoque de la gestión pública local que devendría en inversión de la obra pública en un porcentaje del 5% que volverá a la economía local, por ejemplo en vías, previa consulta a la población, más aún cuando existe el problema de la rescisión en la economía local.

5.- La planificación del uso del suelo debe ser eficiente, equitativa, participativa y sustentable y, para ello, es necesario tomar en cuenta los siguientes aspectos: la administración del suelo, la distribución racional de la población –ciudades-, la asignación y compatibilidad de actividades, la conservación del suelo, las políticas y mecanismos que faciliten el acceso de la población a la tierra, la explotación racional del recurso suelo, entre otros.

7.- El municipio debe intervenir de manera activa en la problemática del suelo a nivel cantonal y la vivienda, tanto para orientar de manera efectiva el crecimiento de las ciudades, como para coadyuvar a solucionar el problema de la destrucción de la flora y fauna silvestres, lo cual tiene caracteres alarmantes en la mayoría de los cantones del país. La planificación del territorio debe tomar en cuenta además la sostenibilidad del recurso agua, actuando sobre su valor estratégico en términos de reservas y calidad, el involucramiento de la sociedad civil en el manejo de este tema facilita su uso sostenible.

9.- La recaudación permitirá determinar la recuperación de cartera, que significará el grado de legitimidad para el cobro de impuestos, lo cual demostrará que la contribución mejorará, y como Municipio estará institucionalizando su accionar.

10.- Para conseguir la información relativa a la actualización del avalúo de los bienes inmuebles, esto es, de los predios urbanos de la ciudad de Sucúa debe considerarse además variables como los archivos de la Notaría Pública y Registro de la Propiedad del cantón Sucúa, y quizá como complemento el censo poblacional del 2001, ya que sería de valía el contar con toda una información base sobre las principales variables económicas de la población de Sucúa.

11.- Se insiste en que la ley reformativa a la Ley Orgánica de Régimen Municipal no manda que el impuesto predial urbano de la propiedad inmueble se determine en base al valor comercial o de mercado, sino que solo dice que se actualizará el avalúo de los bienes inmuebles, por lo que como se viene sosteniendo a lo largo de este trabajo que debe vía reforma de la ley, aclararse para especificar concretamente en base a que norma se fija el impuesto predial urbano y desde luego rural, porque hoy en día depende de una fórmula matemática que aplica una ecuación dando como resultado el valor de la propiedad a la que se aplica un porcentaje fijado de entre los rangos establecidos en la ley a ser cobrado como impuesto predial urbano y que tampoco podrá generar emisiones inferiores a las que se obtienen con el sistema que se deja de aplicar, en definitiva se deja a libertad que se aplique fórmulas y ecuaciones para establecer el porcentaje exigido por la ley.

BIBLIOGRAFÍA

- Constitución Política de la República del Ecuador, 1998
- Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, 2005
- Codificación del Código Tributario, año 2006 junio. Registro Oficial –S 38 de 14 de junio de 2005.
- Tesis Doctoral “Algunas consideraciones sobre el Régimen Catastral” presentada por Rafael Eduardo Rivera Estupiñán, julio 1971, San Salvador. Universidad de El Salvador. Pág. 12.
- Ordenanza de aprobación del plano del valor del suelo urbano, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de las edificaciones, y las tarifas, que regirán para el bienio 2006-2007 del cantón Sucúa, Registro Oficial No. 333 de 14 de agosto de 2006
- Ordenanza de Construcciones del cantón Sucúa, Registro Oficial No. 264 de 27 de agosto de 1999
- Ordenanza de Servicios Técnico-administrativos del cantón Sucúa,
- Actas de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal de Sucúa, sesiones ordinarias de 12 de abril y 24 de mayo de 2006.
- La Ordenanza que establece la zona urbana de la ciudad de Sucúa, cantón Sucúa, provincia de Morona Santiago, publicada en el Registro Oficial No. 377 de lunes 16 de octubre de 2006.

Índice de Contenidos

Dedicatoria	II
Agradecimientos.....	III
Índice de Contenidos.....	IV
Introducción.....	1
Capítulo 1: El impuesto predial urbano. obligación. consideraciones generales.-	4
Capítulo 2: El impuesto predial urbano y la codificación de la ley orgánica de régimen municipal.-	7
Capítulo 3: La ordenanza municipal.- análisis. repercusiones socioeconómicas de la población urbana de Sucúa. encuestas y análisis.-	9
Capítulo 4: Recaudación adecuada.-	18
Capítulo 5: La distribución de la carga tributaria debería ser equitativa. cada uno debería estar obligado a pagar su parte justa.-	19
Conclusiones y recomendaciones	23
Bibliografía	26
Anexos	
Anexo 1 Encuesta	
Anexo 2 entrevista a la señora Jefe de Avalúos y Catastros del Ilustre Municipio del cantón Sucúa	
Anexo 3 Valoración individual del lote en el área urbana	