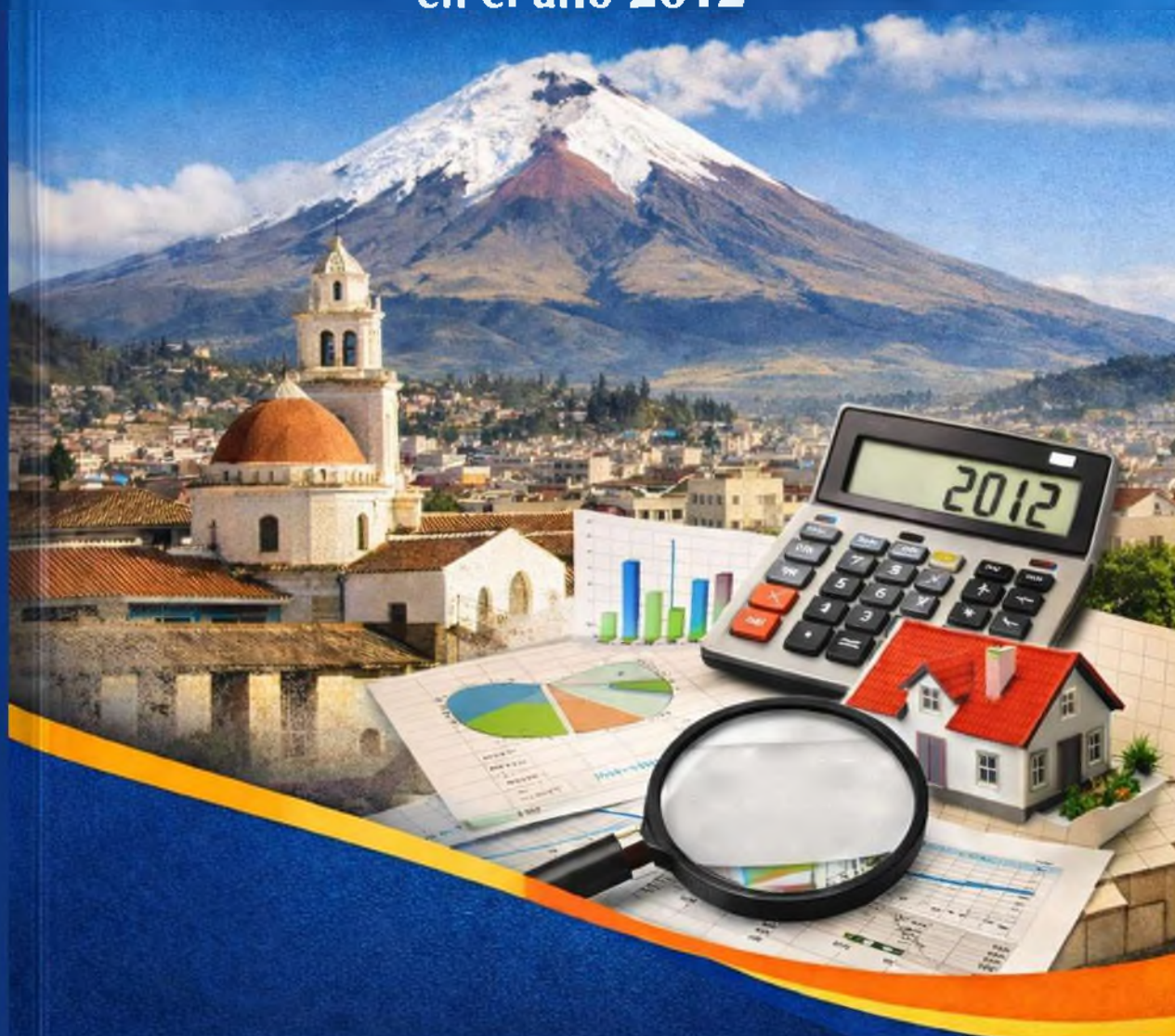


Aplicación del principio de **EQUIDAD TRIBUTARIA**

— en la determinación del —
IMPUESTO PREDIAL URBANO
del GAD MUNICIPAL LATACUNGA

— en el año 2012 —



María Rosario Galarza Guzmán

**“APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE EQUIDAD
TRIBUTARIA EN LA DETERMINACIÓN DEL
IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL GAD
MUNICIPAL LATACUNGA EN EL AÑO 2012”**

María Rosario Galarza Guzmán

Editorial "ANDES COGNITIO EDAC S.A.S."

DEPARTAMENTO DE EDICIÓN

Editado y Distribuido por:

Editorial: Andes Cognito
Sello Editorial: 978-9942-7408
Teléfono: 0995805659
Web: <https://andescognitio.org>
ISBN: 978-9942-7408-9-2
DOI: <https://doi.org/10.64230/bcaejd42>

© Primera Edición
© Enero 2026
Impreso en Ecuador

Revisión de Ortografía

Lcda. Cristina Paola Chamorro Ortega

Diseño de Portada

Ing. Pamela Rosa Taco Hernández Mgs

Diagramación

Ing. Yoselyn Andrea Rogel Gaibor

Director Editorial

Ec. Juan F. Villacis U. Mgs.

Aviso Legal

El contenido de este libro incluyendo textos, imágenes, gráficos, tablas, cuadros y referencias bibliográficas es de exclusiva responsabilidad del/ de los autor (es). Las opiniones, datos y criterios expresados no representan necesariamente la postura institucional ni el pensamiento de la Editorial Andes Cognito.

Derechos de Autor ©

Este documento se publica bajo los términos y condiciones de la Licencia Creative Commons Reconocimiento – NoComercial – Compartirlgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0).



Todos los derechos de autor y de propiedad intelectual e industrial relativos al contenido de esta publicación pertenecen exclusivamente a la “Editorial Andes Cognitio” y a sus respectivos autores. Queda expresamente prohibida, bajo las sanciones establecidas por la legislación vigente, la reproducción total o parcial de esta obra, su almacenamiento en sistemas informáticos, su tratamiento digital, así como cualquier forma de distribución, transmisión o comunicación pública por medios electrónicos, mecánicos, ópticos, químicos, de grabación o fotocopia sin la debida autorización previa y por escrito de los titulares del copyright.

Se exceptúan únicamente los usos con fines académicos o de investigación científica, siempre que no persigan propósitos comerciales y se realicen de forma gratuita, debiendo citarse en todo momento a la fuente editorial correspondiente. Las opiniones vertidas en los distintos capítulos son de exclusiva responsabilidad de los autores y no reflejan necesariamente la postura institucional de la editorial.

Comité Científico Académico

Dr. Jorge Gualberto Paredes Gavilanez PhD.
Universidad Técnica Estatal de Quevedo

Dr. Oscar Patricio López Solís PhD.
Universidad Técnica de Ambato

Ec. Carlos Roberto López Paredes PhD.
Escuela Superior Politécnica de Chimborazo Extensión Orellana

Dr. Héctor Enrique Hernández Altamirano PhD.
Universidad Técnica de Ambato

Dr. Carlos Arturo Jara Santillán PhD.
Escuela Superior Politécnica de Chimborazo

Dr. Guillermo Carrillo Espinosa PhD,
Universidad Autónoma de Chapingo - México

Dra. Doris Coromoto Pernía Barragán PhD,
Universidad de los Andes Tachira Venezuela

Ec. María Gabriela González Bautista PhD.
Universidad Nacional de Chimborazo

My. Efraín Arguello Arellano, Mgs.
Tecnológico Universitario ARGOS – Policía Nacional del Ecuador

Ing. Liliana Priscila Campos Llerena Mgs.
Universidad Técnica de Ambato

Dr. Mario Humberto Paguay Cuvi Mgs.
Escuela Superior Politécnica de Chimborazo

Ec. Oswaldo Javier Jacome Izurieta Mgs.
Universidad Técnica de Ambato

Ec. Juan Carlos Pèrez Briceño Mgs.
Instituto Superior Universitario Bolivariano

Ec. Ligia Ximena Tapia Hermida Mgs.
Universidad Nacional de Chimborazo

Ing. Paula Alejandra Abdo Peralta Mgs.
Escuela Superior Politécnica de Chimborazo

Ing. Catherine Gabriela Frey Erazo Mgs.
Escuela Superior Politécnica de Chimborazo

Ing. Juan Enrique Ureña Moreno Mgs.
Escuela Superior Politécnica de Chimborazo

Abg. Roberto Fabian Sánchez Chávez PhD.
Escuela Superior Politécnica de Chimborazo

Ing. José Fernando Esparza Parra Mgs.
Escuela Superior Politécnica de Chimborazo

Ing. Alexis Gabriel Reinoso Haro Mgs.
Universidad Estatal de Bolívar

Constancia de Arbitraje

La Editorial Andes Cognito, hace constar que este libro proviene de una investigación realizada por los autores, siendo sometido a un arbitraje bajo el sistema de doble ciego, de contenido y forma por jurados especialistas. Además, se realizó una revisión del enfoque, paradigma y método investigativo; desde la matriz epistémica asumida por los autores, aplicándose las normas APA, Séptima Edición, proceso de anti plagio en línea Compilatio, garantizándose así la científicidad de la obra.

Comité Editorial

Eco. Juan Federico Villacis Uvidia Mgs.
Director de la Editorial Andes Cognito

Lcda. Andrea Damaris Hernández Allauca PhD.
Editora de Andes Cognito

PRÓLOGO

El fortalecimiento de las finanzas públicas locales constituye uno de los pilares estratégicos para la sostenibilidad del Estado descentralizado y el cumplimiento efectivo de los fines públicos. En este contexto, la presente obra, “Aplicación del principio de equidad tributaria en la determinación del impuesto predial urbano del GAD Municipal de Latacunga en el año 2012”, se posiciona como un aporte riguroso y oportuno al debate técnico sobre la justicia fiscal en el ámbito municipal.

El libro aborda uno de los temas más sensibles de la gestión pública local: la correcta aplicación del principio constitucional de equidad en la determinación del impuesto predial urbano. Este tributo no solo representa una fuente esencial de ingresos para los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sino que es un instrumento clave para la redistribución de la carga fiscal y el financiamiento del desarrollo territorial.

Desde una sólida perspectiva jurídico-tributaria, el análisis trasciende la noción abstracta de equidad para entenderla como un criterio operativo que debe guiar la determinación del avalúo catastral y la cuantía del tributo, en estricta correspondencia con la capacidad contributiva de los ciudadanos. El estudio del caso específico de Latacunga en 2012 ofrece una lectura empírica de los desafíos estructurales en la administración catastral y la actualización de avalúos, aspectos que inciden directamente en la percepción de justicia fiscal.

Esta obra invita a una reflexión estratégica sobre la necesidad de que la potestad tributaria municipal se ejerza con racionalidad, proporcionalidad y transparencia. En un entorno de creciente presión fiscal, la equidad emerge como un factor crítico de gobernanza y sostenibilidad institucional.

En suma, este libro representa un aporte significativo al conocimiento aplicado en materia tributaria. Su lectura es altamente recomendable para académicos, funcionarios y tomadores de decisiones que busquen optimizar los procesos de determinación tributaria bajo un enfoque técnico, jurídico y ético, orientado a la eficiencia fiscal y a la justicia distributiva.

ÍNDICE GENERAL

PRÓLOGO	2
ÍNDICE GENERAL.....	3
INTRODUCCIÓN.....	7
CAPÍTULO I.....	10
ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS	10
ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA Y SUS FACULTADES..	16
ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA CENTRAL.....	16
ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA SECCIONAL	17
ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE EXCEPCIÓN	18
FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	18
FACULTAD REGLAMENTARIA	19
FACULTAD DETERMINADORA	19
FACULTAD SANCIONADORA.....	21
FACULTAD RECAUDADORA	21
SUJETOS DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA.....	21
SUJETO ACTIVO.....	21
SUJETO PASIVO	22
LEY DE HACIENDA DE NAVARRA:.....	23
MODOS DE EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA.....	23
SOLUCIÓN O PAGO	23
COMPENSACIÓN.....	24
CONFUSIÓN	24
REMISIÓN.....	25
TRIBUTOS.....	25
IMPUESTOS.....	25

TASAS	26
CONTRIBUCIONES DE MEJORAS.....	26
CAPÍTULO II.....	29
IMPUESTO PREDIAL	29
ANTECEDENTES HISTÓRICOS	29
EGIPTO.....	29
GRECIA	29
ROMA.....	30
EDAD MEDIA.....	30
ECUADOR.....	31
NATURALEZA JURÍDICA DEL IMPUESTO PREDIAL	32
CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL	33
SUELO URBANO	33
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	34
SUELO RURAL.....	34
IMPUESTO PREDIAL URBANO	34
DEFINICIÓN DE IMPUESTO PREDIAL URBANO	34
CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL URBANO	35
FINALIDAD DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.....	35
NATURALEZA JURÍDICA DEL IMPUESTO PREDIAL	36
EL CATASTRO	37
DEFINICIÓN DE CATASTRO.....	37
CONCEPTO DE CATASTRO.....	37
IMPORTANCIA DEL CATASTRO	38
VALIDEZ DEL CATASTRO	39
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL.....	40
ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....	40

EL AVALÚO	41
CONCEPTO DE AVALÚO	41
DEFINICIÓN DE AVALÚO	41
IMPORTANCIA DEL AVALÚO.....	42
¿CÓMO SE HACE EL AVALÚO DE UN PREDIO?.....	43
MÉTODOS DE AVALÚO.....	44
Método Comparativo de Mercado.....	44
Método de Costo de Reproducción	44
Método de Costo de Reposición.....	44
Método de Costo de Reposición Nuevo	45
Método Residual.....	45
Método de Capitalización de Rentas	46
TIPOS DE AVALÚO.....	46
AVALÚO CATASTRAL.....	46
AVALÚO COMERCIAL.....	47
AVALÚO REAL.....	47
ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO.....	47
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA	48
CAPÍTULO III.....	52
MARCO NORMATIVO, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y CARACTERIZACIÓN GEOECONÓMICA.....	52
CAPITULO PRIMERO.....	54
IMPUESTO PREDIAL	54
RECONOCIMIENTO DE LA DELIMITACIÓN DEL AREA URBANA DEL CANTÓN LATACUNGA.....	60

ZONIFICACIÓN Y SECTORIZACIÓN GEOECONÓMICA DEL CANTÓN LATACUNGA.....	62
MODALIDAD DE AVALÚO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LATACUNGA.....	64
DETERMINACIÓN DE TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	65
AVALÚO REAL.....	66
AVALÚO COMERCIAL.....	67
CONCEPTO DE PRINCIPIO DE EQUIDAD	67
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL	72
IMPUESTO PREDIAL URBANO	72
CATASTRO.....	73
AVALÚO	73
PRINCIPIO CONSTITUCIONAL.....	74
CAPÍTULO IV	76
IMPUESTO PREDIAL	76
RESULTADOS	76
VERIFICACIÓN DE LA HIPÓTESIS	91
BIBLIOGRAFÍA.....	94

INTRODUCCIÓN

El régimen tributario constituye uno de los instrumentos más sensibles y estratégicos del Estado para garantizar la sostenibilidad financiera, la redistribución de la riqueza y el cumplimiento efectivo de los fines públicos. En el ámbito de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, esta función adquiere una relevancia aún mayor, en tanto la suficiencia recaudatoria condiciona directamente la provisión de servicios públicos, la inversión en infraestructura y el desarrollo territorial. En este escenario, el principio de equidad tributaria se erige como un eje rector indispensable para legitimar la potestad impositiva y asegurar una distribución justa de las cargas fiscales.

La Constitución de la República del Ecuador consagra expresamente la equidad como uno de los principios fundamentales del régimen tributario, exigiendo que los tributos se estructuren y apliquen en correspondencia con la capacidad contributiva de los sujetos pasivos. Este mandato constitucional adquiere especial relevancia en la determinación del impuesto predial urbano, al tratarse de un impuesto directo que grava de manera inmediata el patrimonio inmobiliario de los contribuyentes y constituye una de las principales fuentes de ingresos propios de los municipios.

En este contexto, la presente obra tiene como propósito analizar de manera crítica y sistemática la aplicación del principio de equidad tributaria en la determinación del impuesto predial urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Latacunga, tomando como referencia el ejercicio fiscal del año 2012. El estudio se orienta a evaluar si los procedimientos de avalúo catastral, la fijación de la base imponible y la cuantificación del tributo se ajustaron a los postulados constitucionales, legales y doctrinarios que rigen la justicia fiscal.

El libro parte de una revisión exhaustiva del marco normativo ecuatoriano, en particular de la Constitución, el Código Tributario y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como de los principios clásicos de la teoría tributaria formulados por Adam Smith y desarrollados por la doctrina contemporánea. Asimismo, incorpora aportes relevantes de la jurisprudencia constitucional comparada y de estudios académicos que abordan la equidad horizontal y vertical como criterios esenciales para una correcta distribución de la carga tributaria.

Un componente central del análisis es el rol del catastro y del avalúo inmobiliario como bases técnicas del impuesto predial urbano. La investigación evidencia que la actualización catastral, la transparencia en los criterios de valoración y la adecuada notificación a los contribuyentes son factores determinantes para garantizar la equidad tributaria y evitar distorsiones que afecten la

confianza ciudadana y la eficiencia recaudatoria. La falta de información actualizada o de procedimientos técnicos homogéneos no solo genera inequidades fiscales, sino que debilita la autonomía financiera municipal y la gobernanza local.

Desde una perspectiva aplicada, el estudio del caso de Latacunga permite identificar fortalezas y debilidades en la gestión tributaria municipal, ofreciendo insumos estratégicos para la toma de decisiones públicas. La obra no se limita a una descripción normativa, sino que propone una reflexión crítica sobre la necesidad de armonizar la potestad tributaria con los principios de justicia, proporcionalidad y razonabilidad, en beneficio tanto de la administración pública como de los contribuyentes.

En definitiva, esta obra se presenta como un aporte académico y técnico de alto valor para juristas, economistas, administradores públicos y autoridades locales, al proporcionar un análisis integral del impuesto predial urbano desde la óptica de la equidad tributaria. Su contenido busca contribuir al fortalecimiento de la gestión fiscal municipal, a la consolidación del Estado descentralizado y a la construcción de un sistema tributario más justo, transparente y socialmente legítimo.



EDITORIAL ANDES COGNITIO

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS



CAPÍTULO I

ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 449 del 20 de Octubre del 2008, establece principios por los cuales se regirá la administración pública y todos los demás órganos e instituciones del Estado, entre ellos el de Equidad, mismo que trasciende al Código Tributario y por el cual se regirá la administración tributaria ecuatoriana.

Con el nuevo Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 3030 de 19 de Octubre de 2010, nace una nueva manera de Organización Territorial; es decir que nuestro Estado Ecuatoriano territorialmente se halla organizado en: regiones, provincias, cantones y parroquias, dando a cada una de estas circunscripciones territoriales un Gobierno Autónomo Descentralizado, con funciones de legislación, normatividad, fiscalización, ejecución, administración y participación ciudadana.

Con estos precedentes influyentes en las actividades de las instituciones públicas y en especial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales; me enfocaré en su potestad recaudadora de impuestos directos, como el predial urbano y el cumplimiento de este principio constitucional al momento de fijar el monto del mismo.

El Doctor Manuel José Cepeda Espinosa, en su obra “Hacienda Pública Teórica”, citado por **Ramiro Ricardo Armendariz Tubón**, en su tesis de abogacía formula el siguiente precepto:

“La equidad tributaria es un criterio con base, en el cual se pondera la distribución de las cargas y de los beneficios o la imposición de gravámenes entre los contribuyentes para evitar que haya cargas excesivas o beneficios exagerados. Una carga es excesiva o un beneficio es exagerado cuando no consulta la capacidad económica de los sujetos pasivos en razón a la naturaleza y fines del impuesto en cuestión.”

Además, el autor argumenta que:

La revisión de los más relevantes aspectos conceptuales del catastro, permiten lograr una comprensión del marco de referencia, dentro del cual se inscriben las actividades técnicas, y su verdadera utilidad y trascendencia, es por eso que se recomienda el tradicional divorcio entre la teoría y práctica, para logra

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

un enriquecimiento de labores técnicas. La determinación y notificación real de los avalúos, no solo cuando se los tiene que sancionar, un atento oficio podría ser más eficaz que una fría y quizá descomedida notificación legal. (Armendariz Tubón, 2010)

En la tesis del Licenciado **Francisco Javier Gutiérrez Zamora**, de la Universidad Iberoamericana de México expone:

La naturaleza jurídica del predial atiende a la de un impuesto directo, pues grava el patrimonio del propietario y/o poseedor de inmuebles: real en virtud de que atiende exclusivamente a los bienes de propiedad o posesión de particulares; con un fin fiscal, pues se destina a cubrir los gastos públicos; periódico, dado que se cobra bimestralmente y, por último, propio de los Municipios y del Distrito Federal, pues son estas las únicas entidades facultadas para su cobro. La base del impuesto predial la constituye el valor catastral de aquellos inmuebles, determinado conforme a “avalúo”, “valores unitarios”, o bien, “rentas”, cuando resulte mayor que las dos primeras formas de determinación mencionadas. El valor catastral es el que resulta de integrar un conjunto de elementos característicos de los inmuebles, como son: su extensión en la zona en que se ubican, la ubicación propia del bien, localidad y cantidad de servicios con que cuenta, el tipo de construcción, los accesorios de esta, las instalaciones con que cuenta y demás similares, los cuales, además de que dotan de valor al inmueble, le dan determinada rentabilidad. La proporcionalidad y equidad tributaria son requisitos que por mandato constitucional debe revestir toda norma de carácter impositivo. A ello no puede sustraerse el impuesto predial. Mientras la proporcionalidad tributaria se refiere a que la carga impositiva debe ser acorde con la capacidad económica del sujeto al que va dirigida, según la fuente de la que dicha capacidad derive; la equidad tributaria se refiere a la igualdad que debe imperar (en aplicación y trato) de la misma ley ante situaciones idénticas, por su parte la equidad se cumplirá en la medida en que todo sujeto propietario y/o poseedor de bienes inmuebles en el Distrito Federal se encuentre obligado al pago de dicho tributo, el cual, en todo caso, deberá determinarse de igual manera, tomando como base el valor intrínseco

del bien conforme a sus características particulares, y aplicando siempre el mismo procedimiento para la determinación del impuesto. (Gutiérrez Zamora, 2000).

En la tesis de **Magdalena Nieves Jiménez Malagón**, de la Universidad Nacional de Bogotá manifiesta:

Una de las principales fuentes tributarias con las que cuentan los municipios en países el impuesto predial, el cual grava el valor de los bienes inmuebles que poseen los distintos agentes económicos. Sin embargo, la gran mayoría de municipios no poseen una base de datos actualizada de las características y valores actuales de estos bienes.

Esto conlleva una menor eficiencia fiscal ya que el monto recaudado del impuesto es menor del que se contaría con una base gravable actualizada. Además, dado que algunos de los contribuyentes no pagan con

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

base en el valor real de sus inmuebles se genera una inequidad fiscal.

El contar con información precisa y actualizada de los valores de los predios permite una mayor equidad tributaria, en la medida que los contribuyentes pagan con base en el valor real de la propiedad. Además, permite una mayor eficiencia fiscal, pues el impuesto predial es uno de los principales ingresos de los municipios del país y la actualización permanente de la base gravable incrementa la disponibilidad de recursos con los que el Estado cuenta para hacer inversión social.

A decir del Principio consagrado Constitucionalmente y expresado como Equidad, se recuerda que en el tiempo de Grecia; para **Aristóteles** la EQUIDAD:

Es una forma de justicia y por su parte Lumia la define como el juicio atemperado y conveniente que la ley confía al juez, a partir de ellos y para los efectos de los que nos estamos ocupando debemos entenderla como el gravamen igual a personas en igual situación y gravamen adecuado a personas en situación diferente, es decir, la generalidad del gravamen, la aplicación uniforme de la legislación fiscal, la preponderancia de la imposición directa sobre la indirecta.

El principio de equidad tiene su antecedente en el principio de justicia formulado por **Adam Smith**, así se precisa que:

Los súbditos de cada Estado deben contribuir al sostenimiento del Gobierno en una proporción lo más cercana posible a sus respectivas capacidades, imperando la justicia distributiva la cual tiene por objeto directo los bienes comunes que hay que repartir y por indirecto, las cargas o tributos. En cuanto al concepto de distribución de las cargas la justicia distributiva exige tratar a los iguales como iguales y a los desiguales como desiguales, tal postulado no puede cumplirse si no es teniendo en cuenta las distintas capacidades contributivas de los ciudadanos. (Jiménez Malagón, 2009).

Para **Diana Krüger Kalthoff**, en su trabajo denominado “Principios Tributarios y Equidad”, realizado en University of Texas expresa: Otro principio tributario, y quizás el más conocido, es el:

Principio de la capacidad de pago, el cual recoge la idea de que cada persona o empresa pague impuestos según su capacidad de soportar la carga, es decir, que los contribuyentes que tienen una mayor capacidad de pagar impuestos deben contribuir con un impuesto mayor. Dentro de este último sistema tributario, los contribuyentes más ricos pagan más impuestos, pero la pregunta que genera un gran debate entre economistas y políticos es: ¿cuánto más?... En un sistema proporcional, las personas (o empresas) pagan una misma proporción de su ingreso independientemente de éste. (Kalthoff, 2008)

El **Abogado Jorge Ugarte** menciona, en un artículo de su autoría realizado en la Universidad Andina “Simón Bolívar”:

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

Nuestra Constitución Ecuatoriana en el artículo 300 señala: “El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudadora. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables. (Ugarte, 2010)

Considero que los principios tributarios que siguen las normas jurídicas que regula el sistema tributario actual en el Ecuador, se basan en los principios o cánones enunciados por Adam Smith en 1776 y que sirvieron para definir los principios característicos en un sistema tributario: principio de suficiencia, neutralidad, equidad y simplicidad.

Fundamentación Teórica

Como señala el profesor **Ruiz de Castilla**, en su blog: pucp.edu.pe:

Dentro de las características del sistema tributario se debe respetar el principio de equidad, lo cual significa que el tributo debe guardar proporciones razonables y en relación a la presión tributaria, la equidad significa que debe existir una relación prudente entre el total de ingresos de los contribuyentes y la porción que de éstos se detrae para destinarla al pago de tributos; en relación a las clases de equidad, se indica que hay equidad horizontal y equidad vertical, entendiéndose como equidad horizontal que aquellos contribuyentes que se encuentran en una misma situación deben soportar idéntica carga tributaria; a diferencia de la equidad vertical, que implica que los contribuyentes que tienen menor capacidad contributiva asuman menor presión tributaria, mientras que los contribuyentes que poseen una mayor riqueza deben soportar una carga tributaria más elevada. (Ruiz de Castilla, 2012).

Según la teoría de la **Corte Constitucional Colombiana** en la sentencia C-261 de 2002: se habla de una equidad horizontal y una equidad vertical:

La equidad horizontal, es cuando las personas en igualdad de condiciones deben pagar los mismos tributos, pagan bajo unas mismas condiciones, mientras que la equidad vertical es que el que tiene más paga más y el que tiene menos paga menos; esto es dependiendo de lo que cada persona tenga. (CORTE CONSTITUCIONAL DE COLOMBIA, 2002).

La posición jurisprudencial contempla la equidad del sistema tributario como: un criterio con base en el cual se pondera la distribución de las cargas y de los beneficios o la imposición de gravámenes entre los contribuyentes para evitar que haya cargas excesivas o beneficios exagerados.

Este principio de equidad o justicia tributaria, es considerado de gran trascendencia por su

más cercana vinculación al ejercicio racional de la potestad tributaria.

Para Ernesto Flores:

El tributo se va a establecer en atención al contexto social al cual se va a aplicar y de esta forma, en ningún caso, el tributo puede establecerse con el fin de gravar desproporcionadamente a los sujetos que caen en el hecho gravado. La norma constitucional cuando manifiesta desproporción alude a la prohibición que los tributos alcancen una clara desigualdad e insiste en la necesidad de que sean proporcionales, esto es, que exista una ecuación de equilibrio entre el hecho o renta gravada y la carga tributaria que soporta. Conlleva, igualmente, la idea que exista una debida armonía entre la necesidad de colaborar al funcionamiento del Estado, para que éste cumpla sus fines propios, como contrapartida al derecho a vivir en sociedad y el derecho de optar a incrementar el patrimonio mediante el ejercicio de actividades lícitas. Por su parte, la manifiesta injusticia dice relación al hecho que los tributos no se distribuyan en forma tal, que cada cual asuma lo que corresponde. De esta manera, la manifiesta injusticia se expresa cuando es claro y patente que se ha distribuido la carga tributaria, sin razonabilidad y prudencia, beneficiando a unos y perjudicando a otros. (Flores Zavala, 1993).

El Tribunal Constitucional Mexicano ha expresado:

Que el constituyente no fijó un monto o rango para este tipo de gravámenes, pero sí señaló al legislador un límite conceptual que impide desproporciones, injustificables o irracionales. Se ha sostenido que la manifiesta desproporción o injusticia debe analizarse en consideración a la totalidad de la carga tributaria, sin embargo, ésta puede expresarse, si claramente no existe debida correspondencia entre la base o precio real del producto y los impuestos que lo afectan, en términos tales que los tributos constituyan una parte sustancial y determinante del precio final, en términos de abierta falta de equidad. (TRIBUNAL CONSTITUCIONAL MEXICANO, 2009).

La desproporción de un tributo además debe ser ponderada en relación con la capacidad de pago del contribuyente.

Por su parte Francisco **Javier Carrera Reyes** señala que:

“La equidad se traduce en la determinación adecuada o racional de la carga tributaria, y tiene dos aspectos fundamentales: “a) El tratamiento racional de las personas en iguales circunstancias.

El trato relativo de las personas en distintas circunstancias.” (Carrera Reyes, 2012)

Para la doctrina nacional, de México:

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

La determinación del tributo, ha de fundarse en el principio del beneficio (igual tratamiento tributario entre quienes reciben los mismos beneficios, y entre quienes reciben distintos beneficios ha de fijarse en proporción al beneficio recibido) o en el principio de capacidad económica o contributiva (relacionada a la capacidad de pago de cada contribuyente). (Carrera Reyes, 2012).

La Sentencia C-362/93, de la antes mencionada **Corte Constitucional Colombiana**, sienta que:

El principio de equidad es que ese tributo impuesto sea distribuido de manera proporcional a lo que cada persona posea. Estos dos principios Constitucionales que rigen al tributo considerado como normas de orden público, que deben acatarse porque de lo contrario no se estaría dando aplicabilidad al principio de legalidad, todos relacionados entre sí con el principio de progresividad donde las cargas se van imponiendo a medida que va cambiando el contexto donde deben ser aplicadas, esto es que se deben imponer en la medida que la necesidad lo amerite. En pro de un marco legal, que contribuya al sostenimiento del Gasto Público y a la finalidad fiscal del país. (CORTE CONSTITUCIONAL DE COLOMBIA, 2002).

Los Municipios tiene como finalidad la realización de obras a través de los Ingresos Municipales, que se dividen en: Ingresos Tributarios, No Tributarios y Empréstitos: Los Ingresos Tributarios son aquellos que provienen de: impuestos, tasas, contribuciones especiales de mejoras. Los ingresos originados en impuestos, que comprenden aquellos que expresamente son de dominio municipal consagrados en la ley y de los que el Municipio se beneficia como coparticipes de impuestos nacionales.

Se puede definir al Impuesto como el ingreso público de naturaleza tributaria que grava manifestaciones de capacidad contributiva, son exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos de naturaleza jurídica y económica que ponen de manifiesto la capacidad contributiva del sujeto pasivo como consecuencia de la posesión de un patrimonio, la circulación de los bienes o la adquisición o gasto de la renta o desarrollo de una actividad económica.

El impuesto predial urbano es aquel que se le cobra a los propietarios de los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, cuyo sujeto activo es la municipalidad respectiva, en la forma que establece la ley. Los límites de las zonas urbanas para los efectos de este impuesto serán determinados por el Concejo previo informe de una comisión especial, mediante Ordenanza.

Para poder comprender la formalidad del procedimiento para la actualización de los

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

avalúos es necesario anotar que según el diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales: *Avalúo es la estipulación del valor y precio estimado que le corresponde a un bien*, en el presente estudio, de un inmueble.

El avalúo es un proceso técnico mediante el cual se pretende tasar un bien para lograr determinar el valor real del mismo, procedimiento que es realizado por peritos o personas expertas en la materia; el avalúo tiene varios fines desde saber en cuanto está el valor estimativo de un determinado bien para hipotecarlo, enajenarlo, realizar una permuta, para cobrar impuestos o actualizar los mismos con el fin de efectuar el cálculo del impuesto a pagarse.

Los predios urbanos están grabados por los impuestos:

- a) El predial urbano
- b) Los impuestos adicionales
- c) Solares no edificados y construcciones obsoletas a favor de la Municipalidad tal como lo indica el actual Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, tienen los Municipios la potestad de regular el cobro de este impuesto predial urbano en bases a un adecuado manejo de la administración de catastro y el avalúo para cada uno de los predios, ya que en la investigación realizada se ha evidenciado que varios son los municipios que

presentan este problema en el mismo impuesto, con algunos factores agravantes ya sea en su fijación, cobro o en afectación a la economía de los vecinos.

ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA Y SUS FACULTADES

La Administración Tributaria del Ecuador, se conforma de tres grupos como lo expresa el Código Tributario: Central, Seccional y de Excepción.

ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA CENTRAL

Le corresponde al Presidente de la República, quien la ejercerá a través de varios organismos de ley: en él se encuentra el SERVICIO DE RENTAS INTERNAS SRI, antiguamente llamada Dirección General de Rentas, con ley de creación No. 41 en

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

Registro Oficial No. 206 de 02 de Diciembre de 1997; su gestión se halla enmarcada dentro del cumplimiento de lo dispuesto en: la mencionada ley, el Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, su autonomía concierne al orden administrativo financiero operativo.

El SRI recauda impuestos como: IVA, ICE y el más importante y que grava la mayor parte de ecuatorianos el de RENTA.

En materia aduanera la CORPORACIÓN ADUANERA ECUATORIANA CAE, es un organismo que se rige por su propia ley. La Ley de Aduanas, la misma que constituye a este como un ente de servicio público que tiene a su cargo la vigilancia y control de entrada y salida de personas, mercaderías y medios de transporte por las fronteras del territorio ecuatoriano en zonas aduaneras de la República, además de competencias técnico administrativas necesarias para la planificación y ejecución de la política aduanera.

ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA SECCIONAL

En el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá al Prefecto Provincial o al Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine y conforme la estructura orgánica y

funcional de la entidad. El concepto o idea de Municipio surgió en Grecia con la polis y en Roma con las civitas, llegó a América con la conquista.

En la obra “Hacienda Pública Municipal en Colombia” de **Pedro Sánchez Flores**, se indica:

En la Colonia las poblaciones se denominaron ciudades, villas; de acuerdo a su importancia; durante el siglo XIX se conservó el municipio con otros nombres, se constituyó como la entidad fundamental de la división político – administrativa del Estado. Mantiene una autonomía política, fiscal, administrativa cuya finalidad es buscar el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población. (Sánchez P. , 2009)

Concordante con los artículos constitucionales de Ecuador 238 y 270 respectivamente, que manifiestan claramente:

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los Concejos Municipales, los Concejos Metropolitanos, los Consejos Provinciales y los Consejos Regionales. Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad. (Constituyente, CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2008)

Principios que para el administrado se transforman en garantías constitucionales al impedir que exista abuso de poder por los servidores públicos, capacidad para definir y elaborar sus normas y por sí mismos conseguir sus recursos económicos.

ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE EXCEPCIÓN

En algunos casos en que la ley expresamente conceda la gestión tributaria a la propia entidad pública acreedora de tributos, esta será la responsable de la administración de esos tributos, corresponderá a los órganos del mismo sujeto activo que la ley señale y a falta de este señalamiento, las autoridades que ordenen o deban ordenar la recaudación, virtud por la cual da potestades a varias instituciones como:

- Dirección General de Aviación Civil
- Dirección General de Marina Mercante
- Autoridad Portuaria
- Superintendencias: de Compañías, Bancos y Seguros
- Empresas Públicas y Autónomas

Todos estos entes para administrar y ejecutar las disposiciones establecidas, poseen facultades tributarias: reglamentaria, determinadora, resolutive, recaudadora, sancionadora.

FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Teniendo en consideración que facultad es una aptitud, poder o derecho concedido por el ordenamiento jurídico al Servidor o funcionario público que corresponda, con la finalidad de distribuir el poder para alcanzar sus objetivos, la Administración Tributaria está dotada

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

de varias facultades tal como lo prescribe el Capítulo II De las atribuciones y deberes, del **Código Tributario de Ecuador** en su artículo 67:

Implica el ejercicio de las siguientes facultades: de aplicación de la ley; la determinadora de la obligación tributaria; la de resolución de los reclamos y recursos de los sujetos pasivos; la potestad sancionadora por infracciones de la ley tributaria o sus reglamentos y la de recaudación de los tributos. (Honorable Congreso Nacional del Ecuador, 2005).

FACULTAD REGLAMENTARIA

A través de reglamentos dictados por el Señor Presidente para la aplicación de las leyes tributarias, el Director General del Servicio de Rentas Internas y el Gerente General de la Corporación Aduanera Ecuatoriana, en sus respectivos ámbitos, dictarán circulares o disposiciones generales necesarias para la aplicación de las leyes tributarias y para la armonía y eficiencia de su administración. En ejercicio de esta facultad no podrá suspenderse la aplicación de leyes, adicionarlas, reformarlas o no cumplirlas a pretexto de interpretarlas, siendo responsable por todo abuso de autoridad que se ejerza contra los administrados, el funcionario o autoridad que dicte la orden.

Artículo 8. Del Cuerpo Tributario ecuatoriano. -

Facultad reglamentaria de las municipalidades y consejos provinciales. - Lo dispuesto en el artículo anterior se aplicará igualmente a las municipalidades y

Consejos Provinciales, cuando la ley conceda a estas instituciones la facultad reglamentaria. (Honorable Congreso Nacional del Ecuador, 2005).

La misma que es concedida de modo claro y determinante como ya lo señalé en el párrafo anterior.

FACULTAD DETERMINADORA

Es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa tendientes a establecer **la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo**: el ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

imponibles y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación.

Entendidos estos elementos como:

HECHO GENERADOR: para Francisco Álvarez:

Se entiende por hecho generador al presupuesto establecido por la ley para configurar cada tributo. Siendo el hecho imponible la propiedad legítima del bien inmueble, la relación lógica que debe existir entre el hecho imponible y el sujeto pasivo se da aquí efectivamente con el dueño o propietario de la misma que es además quien manifiesta la capacidad contributiva. (Alvarez, 1996).

HECHO IMPONIBLE: es de “reserva legal”, lo que quiere decir que debe ser establecido por la propia ley.

SUJETO OBLIGADO: es el sujeto de la obligación tributaria, en el cual están inmersos personas tanto naturales como jurídicas, las mismas que se encuentran sometidas a la potestad financiera del Estado y de los demás entes facultados.

BASE IMPONIBLE: es el monto que resulta una vez que se han realizados las depuraciones correspondientes de ley y que posteriormente será la materia imponible.

CUANTÍA DEL TRIBUTO: es la cantidad o porcentaje que se aplica a la base imponible para determinar el “quantum”, es decir la cuota de impuesto.

FACULTAD RESOLUTIVA

El artículo 69 del Código Tributario señala:

Las autoridades administrativas que la ley determine, están obligadas a expedir resolución motivada, en el tiempo que corresponda, respecto de toda consulta, petición, reclamo o recurso que, en ejercicio de su derecho, presenten los sujetos pasivos de tributos o quienes se consideren afectados por un acto de administración tributaria. (Honorable Congreso Nacional del Ecuador, 2005).

Mismo que en concordancia **del Artículo 81** ibídem:

Forma y contenido de los actos. - Todos los actos administrativos se expedirán por escrito. Además, serán debidamente motivados enunciándose las normas o principios jurídicos que se haya fundado y explicando la pertinencia de su aplicación a los fundamentos de hecho cuando resuelvan peticiones, reclamos o

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

recursos de los sujetos pasivos de la relación tributaria, o cuando absuelvan consultas sobre inteligencia o aplicación de la ley. (Honorable Congreso Nacional del Ecuador, 2005).

De lo cual se deriva que estos tendrán que ser debidamente motivados como lo manda la ley, y contendrán siempre de tres partes: expositiva, considerativa y resolutive.

FACULTAD SANCIONADORA

Ante un acto violatorio de la ley, la autoridad tributaria emitirá las resoluciones que impondrán las sanciones pertinentes en los casos y en la medida prevista en la ley tributaria y conforme al delito cometido de lo cual se prescribe que los ilícitos tributarios son de tres clases: delitos, contravenciones y faltas reglamentarias, las mismas reciben su pena conforme lo manifieste la ley y la existencia de dolo en el delito, para las faltas y contravenciones basta únicamente el incumplimiento de la norma.

FACULTAD RECAUDADORA

La recaudación de los tributos se efectuará por las autoridades y en la forma o por los sistemas que la ley o el reglamento establezcan para cada tributo, esto es a través de las ventanillas únicas de cobro de la tesorería municipal del GAD Cantonal de Latacunga, el cobro de los tributos podrá también efectuarse por agentes de retención o percepción que la ley establezca o por la permitida por ella, lo cual deja claramente establecido que el fin único de la administración tributaria es la recaudación de tributos para el posterior ingreso en las cuentas que le pertenezca a cada una de las entidades Seccionales Autónomas.

SUJETOS DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA

Sujeto es la persona física o moral que se encuentra obligada a pagar una contribución.

SUJETO ACTIVO

Es el ente público acreedor del tributo, es aquella entidad que tiene el derecho de exigir a otros el pago de contribuciones, en el caso del impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal o metropolitana. Por consiguiente, no podrán establecerse otros impuestos que graven los predios urbanos para financiar presupuestos

que no sean los municipales o metropolitanos.

La exclusividad de la recaudación del impuesto predial urbano en las municipalidades permite a las mismas tener mayor capacidad de ingreso, obtener de mejor manera ingresos en cuanto al presupuesto que necesita la institución y no esperar únicamente de la asignación presupuestaria del Gobierno.

SUJETO PASIVO

Es aquella 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.

El Artículo 501 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, manifiesta:

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. Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo. Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica. (Constituyente, www.cuenca.gov.ec, 2010).

La demarcación territorial realizada por el Departamento de Planificación es importante al momento de definir el tipo de suelo ya que, si en realidad ocurriese el caso que un predio este ubicado en el límite de los suelos urbano y de expansión urbana o rural y mayoría de la superficie está asentada en suelo urbano, deberá pagar por impuesto predial urbano.

CONTRIBUYENTE

LEY DE HACIENDA DE NAVARRA:

Es la persona natural o jurídica a quien la ley impone la prestación tributaria por la verificación del hecho generador. Nunca perderá su condición de contribuyente quien, según la ley, deba soportar la carga tributaria, aunque realice su traslación a otras personas. Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyente, las personas físicas o jurídicas y las Entidades propietarias de los inmuebles sobre los que se realicen las construcciones, instalaciones u obras siempre que sean dueños de las mismas, además será contribuyente quien ostente la condición de ser dueño de las obras.” (Gobierno Español de Navarra, 2010).

De modo claro se expresa que es la persona natural o jurídica que posee el hecho generador y a la cual se le establece una base imponible y se encuentra en la obligación de extinguir el impuesto por cualquiera de los modos que la ley tributaria ecuatoriana establece.

MODOS DE EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA

Para liquidar la obligación tributaria que se haya establecido por cualquiera de las administraciones, se extinguirá en todo o en parte, por cualquiera de los siguientes modos: Solución o pago, Compensación, Confusión, Remisión y Prescripción de la acción de cobro.

SOLUCIÓN O PAGO

El primer modo de liquidar cualquier tributo es el pago, la misma que es una prestación de manera obligatoria de hacer o dar un objeto que extinga la obligación, es decir; se puede dar dinero, cheque certificado o un medio por el cual la obligación generada queda extinta, la manera más común y típica de extinguir una obligación mantenida con la Administración por parte de administrado, el pago que corresponda se imputa así:

1. El interés que la obligación haya generado
2. La obligación en sí, es decir el tributo correspondiente
3. Las multas que este haya generado durante un tiempo establecido

El pago de los tributos debe ser efectuado por los contribuyentes o por los responsables.

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

El pago debe hacerse al acreedor del tributo y por éste al funcionario, empleado o agente, a quien la ley o el reglamento faculte su recaudación, retención o percepción.

La obligación tributaria deberá satisfacerse en el tiempo que señale la ley tributaria respectiva o su reglamento y a falta de tal señalamiento, en la fecha en que hubiere nacido la obligación. Podrá también cumplirse en las fechas que se fijen en los convenios de pago que se celebren de acuerdo con la ley.

El pago debe hacerse en el lugar que señale la ley o el reglamento o en el que funcionen las correspondientes oficinas de recaudación, donde se hubiere producido el hecho generador, o donde tenga su domicilio el deudor. Así mismo, la obligación tributaria podrá ser extinguida total o parcialmente mediante la dación en pago, bonos, certificados de abono tributario u otros similares, emitidos por el respectivo sujeto activo, en especies o servicios, cuando las leyes tributarias lo permitan.

COMPENSACIÓN

Se entiende por compensación el pago de la obligación tributaria, en la forma y ante la autoridad competente.

A lo cual en el Diccionario Jurídico de **Guillermo Cabanellas** dice:

La Compensación es una de las formas de extinción de las obligaciones. La misma tiene lugar cuando dos personas por derecho propio, reúnen la calidad de acreedor y deudor recíprocamente, cualesquiera que sean las causas de una y otra deuda. (Cabanellas, 2012).

CONFUSIÓN

Se extingue por confusión la obligación tributaria, cuando el acreedor de ésta se convierte en deudor de dicha obligación; como consecuencia de la transmisión o transferencia de los bienes o derechos que originen el tributo respectivo.

A lo que el mismo **Cabanellas** define: “*Como un modo de extinción de la obligación que acaece cuando se reúne en una misma persona, sea por sucesión universal o por cualquier otra causa, la calidad de acreedor y deudor.*” (Cabanellas, 2012).

REMISIÓN

Las deudas tributarias sólo podrán realizar una remisión en tanto a la cuantía y con los requisitos que en la ley se determine.

Cabanellas define como:

Es el acto del acreedor extintivo de las obligaciones, que consisten en entregar voluntariamente al deudor el documento original en el que constare la deuda, si el deudor no alegare que le ha pagado. (Cabanellas, 2012).

TRIBUTOS

En el Artículo 1 del **Código Tributario Ecuatoriano** dispone claramente:

Los preceptos de este Código regulan las relaciones jurídicas provenientes de los tributos, entre los sujetos activos y los contribuyentes o responsables de aquellos. Se aplicarán a todos los tributos: nacionales, provinciales, municipales o locales o de otros entes acreedores de los mismos, así como a las situaciones que se deriven o se relacionen con ellos. Para estos efectos, entiéndase por tributos los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales o de mejora. (Honorable Congreso Nacional del Ecuador, 2005).

Los cuales están regulados a través de disposiciones dadas por el COOTAD, en especial para los GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS CANTONALES; este ente de Gobierno Local, toman gran importancia a la hora de hablar de impuestos ya que es el principal componente y ejecutor de esta tesis.

IMPUESTOS

Son las prestaciones en dinero o en especie, exigidas por el Estado en virtud del poder de imperio, a quienes se hallen en las situaciones consideradas por la ley como hechos imponibles.

El impuesto, se fundamenta en la soberanía de la nación, justificado por la necesidad de atender requerimientos de interés social y es sin duda, el más importante de los tributos que percibe el Estado para el desarrollo de sus fines. (Gerencie.com).

Para Fleiner, citado por **Emilio Margain**, en su obra “Derecho Tributario Mexicano”:

“Son prestaciones que el Estado u otras corporaciones de Derecho Público exigen en forma unilateral y de una manera general a la ciudadanía para cubrir necesidades económicas.”. (Margáin, 1996).

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

El **Código Financiero del Distrito Federal de México**, lo define en los Arts. 2 y 24:

Los impuestos son contribuciones establecidas en la ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las aportaciones de seguridad social contribuciones de mejoras y derechos. (Congreso de México, 2011).

Para **Ranelletti Oreste**, en su obra “Derecho de la Hacienda Pública”:

Es una contribución general y obligatoria de derecho público que el ciudadano debe al Estado para formar el fondo general de producción de los servicios públicos. En nuestro ordenamiento moderno el impuesto constituye la fuente principal de los ingresos del Estado y de los entes locales. (Oreste, 2007).

TASAS

Las tasas son contribuciones económicas que hacen los usuarios de un servicio prestado por el Estado.

La tasa no es un impuesto, sino el pago que una persona realiza por la utilización de un servicio, por tanto, si el servicio no es utilizado, no existe la obligación de pagar. (Gerencie.com).

Según lo dice, en su tesis de especialista en Ciencias Sociales **Plinio Zarta**, Tesis “Aspectos de la Política de Autoavalúo del Impuesto Predial Unificado en Santa Fé de Bogotá, Universidad Nacional de Bogotá”:

Las tasas son gravámenes cuya característica es la de existir un pago como contraprestación por un servicio recibido, el monto a pagar es equivalente al precio que los usuarios pagan por los bienes o servicios que demandan para su uso o beneficio personal. (Zarta, 2000).

En la misma tesis se cita la descripción del **BID Y OEA**:

Es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva o potencial de un servicio público individualizado en el contribuyente. Su producto no debe tener un destino ajeno al servicio que contribuye el presupuesto de la obligación. (OEA & BID, 2012).

CONTRIBUCIONES DE MEJORAS

Es el pago por el beneficio que le brinda la ejecución de la obra pública y/o el mejoramiento del servicio, mejora la plusvalía del bien por la ejecución de la obra pública

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

o mejora de la calidad del servicio. (EMAPAL, 2013).

Como obligación tributaria, se genera para los propietarios de inmuebles urbanos por el beneficio real o presuntivo que a estos proporcione la construcción de una obra pública en el territorio urbano del cantón. (Constituyente, www.cuenca.gov.ec, 2010).

Para **Diego Aulestia y Vanessa Rodríguez**, en su estudio para el Instituto Lincoln de políticas del suelo:

Beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública. SUJETO ACTIVO: Propietarios de los inmuebles beneficiados. SUJETO PASIVO. Costo de la obra respectiva prorrateado entre las propiedades beneficiadas BASE DEL TRIBUTO: Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase; repavimentación urbana; aceras y cercas; obras de alcantarillado; construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable; desecación de pantanos y relleno de quebradas; plazas, parques y jardines; y otras obras que las municipalidades determinen mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente (Aulestia & Rodríguez, 2013).



EDITORIAL ANDES COGNITIO

CAPÍTULO II

IMPUESTO PREDIAL



CAPÍTULO II

IMPUESTO PREDIAL

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Al principio la imposición consistía en un tributo en razón de la tierra que se poseía, misma que representaba estabilidad y riqueza.

EGIPTO

Para **Jacques Pirenne**, en su libro Historia de Egipto:

El Imperio Egipto estaba gobernado por una monarquía absoluta, por lo cual además de los dominios reales había tierras de los templos y parcelas privadas, en la segunda dinastía el censo se extendió a la “lista del oro y de los campos”, es decir; de los bienes inmuebles y muebles, como base que gravaba a la renta de la persona, los inventarios servían para grabar directamente la tierra. En la vigésimo sexta dinastía los productos de este territorio, el impuesto del 20 por 100 de lo que rentaba, constituían la fuente principal de los ingresos del monarca. Herodoto explica que respecto del impuesto real que: “era una contribución territorial proporcional que grababa el país según los ingresos atribuidos a la tierra, para lo cual se realizaba el catastro. (Pirenne, 1980).

GRECIA

En palabras de **Will Durant**, en su libro titulado “La Vida de Grecia”:

Solón aplica reformas legislativas, entre las que se destacó la introducción del censo de bienes inmuebles, como criterio básico para la determinación de los derechos políticos y obligaciones de los ciudadanos; reforma conocida como: reforma timocrática, en base a la que toda la población libre de Atenas, fue dividida en cuatro categorías de acuerdo a la cantidad de sus ingresos, ingresos provenientes de las tierras. Los impuestos se determinaban para la primera clase, tomando como liquido imponible una cantidad que era de 12 veces la renta anual, para la segunda era de 10 veces, para la tercera de 5, quedando la cuarta clase exenta de impuestos directos, esto permite deducir que el impuesto sobre la propiedad era realmente un impuesto progresivo sobre la misma y la renta. Durante la dictadura de Pisistrato,

CAPÍTULO 2. IMPUESTO PREDIAL

continúo con las ideas de Solo, de “liberación del pueblo”, se creó un impuesto para financiar las obras públicas, creado sobre el producto agrícola; mismo que más tarde fue abandonado debido a la democracia, ya que se lo considero ofensivo a la dignidad de la agricultura. (Durant, 2010).

En las palabras de **Víctor Duruy**:

Luego apareció aproximadamente hacia el Siglo V, un impuesto sobre los ingresos y rentas que producían los bienes raíces, que se lo conoció con el nombre de “Eisphora”; impuesto directo de carácter extraordinario y provisional, que ciudadanos y metecos se vieron obligados a pagar, ya que el Estado ateniense se veía en una situación difícil, y se veía en la necesidad urgente de crear impuestos sobre la propiedad y el trabajo. (Duruy, 1890).

ROMA

Ignacio Errandonea, expone: “Ex censu” es el tributo creado por Servio Tulio, que se calculaba sobre el patrimonio total del ciudadano, siendo de pago obligatorio por los propietarios territoriales:

Este impuesto se exigía en calidad de empréstito forzoso para gastos militares y se devolvía cuando mejoraba la situación. La proporción del mismo debió ser de un as de impuesto por cada mil de capital, o sea cinco ases por cada yugada de tierra, y en casos de necesidad se cobró hasta el tres por mil. (Errandonea, 1954)

EDAD MEDIA

Alfonso Dopsh, expresa que: La historia medieval comienza con la disolución del Imperio de Occidente y la dejación del mundo latino, lo cual acarrea que:

En el año 568, al conquistar los longobardos a Italia, muchos romanos debieron conservar sus propiedades y su libertad personal, aunque con gravámenes de tributos y servicios. Los reyes francos posteriores a Carlomagno se sirvieron todavía de los libros de los censos romanos para implementar los impuestos en las tierras conquistadas en el norte de Italia. (Dopsh, 1986).

Karl, Dobner manifiesta:

Al introducirse la jurisprudencia romana a Europa Central se implementa “la propiedad individual, de tal forma que en el año 800, Carlomagno establece el impuesto a la propiedad raíz, conocido como el “el diezmo” con una tasa de 10 por ciento del ingreso bruto total de las parcelas. El diezmo era un impuesto nacional y en un principio

CAPÍTULO 2. IMPUESTO PREDIAL

se empleó para financiar numerosas fundaciones cristianas, iglesias, monasterios, escuelas benéficas, y posteriormente muchas y continuas guerras sobre los pueblos paganos. (Dobner, 1982)

Entonces en esa época el impuesto predial “diezmo” inicia su pérdida de carácter nacional.

En 1550 a través de un decreto del Parlamento se trata de implementar nuevamente el impuesto predial como impuesto nacional. Más de 100 años después, el Parlamento opta por otorgarles una exención del impuesto para el clero y soberanos seculares, quienes iban adquiriendo mayor fuerza. (Dobner, 1982).

ECUADOR

Formalmente el primer Cabildo que se conformó en nuestro país fue en Santiago de Quito en el año de 1534 al fundarse la ciudad en medio del REYNO PURUHA en la actual Riobamba, años más tarde el aparecimiento de los cabildos en las villas y los corregimientos. Las villas fueron ciudades; regidas por Regidores, Alcaldes, diversos Alférez Real, varios Alguaciles Mayores, un Depositario General con todas las disposiciones emanadas por el Monarca. Los alcaldes ordinarios eran elegidos cada año y podrían nombrar al monarca o las autoridades superiores, hay que destacar que según la historia las villas pueden nombrar procuradores, para que administren sus negocios y defiendan al Concejo en audiencias y tribunales, para su derecho y más pretensiones que tuvieren. El Procurador General podía nombrar procuradores que le asistan en sus negocios y que defiendan al Concejo en audiencias para su derecho y protección que a bien tuvieren, mismo que eran remunerados a través de la percepción del tributo de la encomienda, mismo que fue abolido por el General Urbina.

CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL

En palabras de **Álvaro Camacho**:

Es un tributo real y directo que recae sobre los predios o bienes raíces que se encuentran ubicados en áreas urbanas o rurales, con o sin edificaciones, en el perímetro del respectivo ente territorial. (Camacho, 2011).

Es un gravamen directo porque, en teoría recae en un contribuyente determinado y propietario, poseedor, usufructuario o fideicomitente de patrimonio autónomo sin que este tenga la posibilidad de trasladarlo a otras personas.

CAPÍTULO 2. IMPUESTO PREDIAL

“Impuesto imperfecto al patrimonio personal, en el cual no se consideran los bienes muebles ni sus créditos, ni se deduce del pasivo.” (Universidad Nacional de Córdoba, 1969).

MARCO JURÍDICO

El Artículo 491 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que:

Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes:

- a) *El impuesto sobre la propiedad urbana;*
- b) *El impuesto sobre la propiedad rural; y cuya exclusividad la demarca el Artículo 51, Ibídem: El impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal o metropolitana. Por consiguiente, no podrán establecerse otros impuestos que graven los predios urbanos para financiar presupuestos que no sean los municipales o metropolitanos. (CONSTITUYENTE, 2010).*

Disposición del Legislador ecuatoriano por la cual únicamente los entes autónomos descentralizados cantonales poseen la atribución de establecer y fijar este impuesto sobre los predios urbanos y rurales.

NATURALEZA JURÍDICA DEL IMPUESTO PREDIAL

Según **Walter Brugger**: “Se llama naturaleza al modo de ser de cada ente, tal como le corresponde por su origen.”. (Brugger, 1985).

Con esta base se puede afirmar que el modo de ser que le corresponde al impuesto predial en el ámbito jurídico, es ser un tributo orientado a gravar la propiedad o posesión inmobiliaria.

Es un impuesto directo, real, periódico y exclusivamente municipal.

- **Es directo** porque grava el patrimonio del propietario o poseedor de un predio
- **Es real** ya que se refiere únicamente al bien, al predio o propiedad o una posesión en particular que grava, prescindiendo de las condiciones personales de cada uno de estos.

CAPÍTULO 2. IMPUESTO PREDIAL

- **Es periódico** ya que se paga una sola vez al año y permite su cumplimiento en un solo acto.
- **Finalidad fiscal** en virtud de que está destinado a proporcionar ingresos al Municipio para cubrir los gastos públicos.
- **Es Municipal** ya que solo estas entidades por disposición de ley pueden ser sujetos activos de este impuesto.

CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL

Como características esenciales del impuesto se pueden señalar:

- La obligatoriedad de las personas físicas o morales de pagarlo.
- La existencia de una situación jurídica o hecho previsto por ley.
- Distinto de las contribuciones.

Afecta la capacidad tributaria y es pecuniario y de afectación general, se paga en tanto y en cuanto se posee una riqueza revelada por una situación del sujeto pasivo.

IMPUESTO PREDIAL Y LA CLASIFICACIÓN DEL TIPO DE SUELO

SUELO URBANO

La existencia del suelo urbano depende de su capacidad de proporcionar espacio urbano, entendiéndose este como el medio físico en el cual se desarrollan actividades urbanas, cuyo producto final es el espacio construido.

En la investigación realizada por **Sandra Campos**:

Entiéndase suelo urbano como la adaptación de la tierra por medio de un proceso de edificación, el cual responde a una actividad productiva que implica la inversión de esfuerzo humano, a la inactividad de la tierra ya que el producto final del suelo urbano es inmóvil, lo que determina que el proceso de producción de la tierra sea el

CAPÍTULO 2. IMPUESTO PREDIAL

espacio construido, tome forma de mercancía y genere una renta capitalizada; en base a:

Propiedad privada de los terrenos;

Escasez relativa de la tierra;

El uso al que se destina;

Diferencia en características físicas y localización;

Construcción en altura y densidad.” (Campos, 2004)

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Suelo urbanizable o de expansión urbana, aquel que asimilado por la legislación autonómica de México está determinado por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbano, además de los terrenos considerados que sean calificados como tales por el planeamiento y los que siendo terrenos sean a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten con alcantarillado, suministro de agua, energía y alumbrado público.

SUELO RURAL

Está ligado a su capacidad de producción de bienes agrícolas, de acuerdo con sus capacidades orgánicas, (Campos, 2004) lo que trae una relación del suelo con un proceso productivo cuyo producto final se separa de la tierra una vez que ha culminado el proceso productivo.

IMPUESTO PREDIAL URBANO

El contribuyente de este tipo de impuesto es directamente el propietario o poseedor de un predio que se encuentra en la zona urbana del cantón.

DEFINICIÓN DE IMPUESTO PREDIAL URBANO

Es la prestación en dinero que el Poder Público fija unilateralmente y con carácter de obligatorio a todos aquellos sujetos propietarios o poseedores de un bien inmueble registrado

CAPÍTULO 2. IMPUESTO PREDIAL

en el Catastro del Municipio de la localidad.

CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL URBANO

Álvaro Camacho expresa:

“Consiste en un tributo real, directo que recae sobre los bienes raíces o predios ubicados en áreas urbanas, con o sin edificaciones, en el respectivo perímetro del ente territorial.”
(Camacho, 2011).

Es un gravamen real constituido a favor de los Municipios que recae sobre las propiedades raíces, urbanas, ubicadas en las respectivas jurisdicciones municipales.

FINALIDAD DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

La finalidad del impuesto predial urbano es coadyuvar a alcanzar la Autonomía Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado, al ser un ingreso directo del presupuesto municipal a través de la eficacia y veracidad en la tributación del gobierno local. Esta autonomía financiera constituye la base fundamental de toda la actividad municipal ya que atiende al bien común a través de ingresos para el autofinanciamiento de todos los servicios y obra pública de la institución, promoviendo así el desarrollo local.

Los ingresos forman el capital social para la producción de los servicios públicos los que permiten a su vez medir el costo de la totalidad de cada uno de ellos; hay que adicionar que el presupuesto una especie de salario mínimo para subsistencia del Municipio y el impuesto sobre los inmuebles de fundamental naturaleza municipal.

Los ingresos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal pueden ser ordinarios y extraordinarios: los primeros se repiten en cada ejercicio financiero, y los segundos son únicamente ocasionales.

NATURALEZA JURÍDICA DEL IMPUESTO PREDIAL

El impuesto predial urbano es un impuesto:

Directo: grava la capacidad contributiva de forma inmediata y no es posible su repercusión o traslación por definición legal, con independencia de cuál sea en realidad su efectiva incidencia, se recauda según las listas nominativas de contribuyentes y en relación directa entre el objeto de gravamen y el hecho imponible.

Real: porque solo atiende el valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Objetivo: porque considera que las características objetivas del bien sobre el que recae y no las personales de su titular.

Periódico: responde a un periodo impositivo anual y no a un hecho aislado de ejecución instantánea.

Titularidad municipal: ya que eso lo establece la Ley, al estar adscritos a los recursos obtenidos por su mediación y tener la configuración participativa de normar el impuesto dentro de los límites legales, además de ser de obligatoria exigibilidad no precisa de acuerdo de imposición.

Todo ello permite que el nivel defraudatorio de este impuesto sea reducido por venir referido el hecho imponible a bienes raíces de difícil ocultación, lo que conlleva la imposible deslocalización e impide que la emigración del tributo sea de difícil traslación a terceros y sea un tributo de fácil gestión y de un muy predecible nivel recaudatorio.

La relación intrínseca con el Catastro, lo hace un impuesto de bases petrificadas, con gran dificultad y costosos procedimientos de cambio de base, además que lo gestiona de manera dual entre este y Rentas Municipales.

EL CATASTRO

DEFINICIÓN DE CATASTRO

Para CARDONA, Gonzalo y ECHEVARRÍA, Claudia en su estudio dicen:

Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles perteneciente al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. (Cardona & Echevarría, Preguntas, respuestas y minutas sobre el catastro y el impuesto predial unificado.;

Cita el Artículo 1 de la Resolución 2555 de 1988, del Gobierno Bogotano, 2007)

PARRA, Ernesto revela que es un:

Conjunto de operaciones y trabajos científicos para describir exactamente las propiedades de los inmuebles de un país y determinar su capacidad contributiva de cada inmueble, atribuyendo a esta personalidad jurídica independiente de la de su propietario. (Parra, 2002)

CONCEPTO DE CATASTRO

En la tesis de Francisco Gutiérrez:

Es en esencia un sistema de información integral sobre la propiedad y sus características, que cumple con diversos fines, entre los cuales sobresale el fiscal. Así, el catastro permite conocer el estado en que se encuentra la propiedad y sus características, que cumple con diversos fines, sobre los cuales sobresale el fiscal; permite conocer el estado de la delimitación territorial, a través del estado físico y jurídico” de los asentados en el espacio que a este le corresponde. (Gutiérrez Zamora, 2000).

Representa un apoyo fundamental para la administración del impuesto predial; y a diferencia de cualquier otro tributo, implica desarrollar funciones relativas al registro de contribuyentes, recaudación fiscalización, control del cumplimiento tributario y cobranza; identificación y registro de los propietarios de los predios, a través de levantamientos catastrales, cartografía, y valuación inmobiliaria.

Con estas características atribuidas al catastro, este permite ubicar físicamente a cada predio o parcela en que se haya dividida la tierra y su construcción, así como su forma, dimensiones y

CAPÍTULO 2. IMPUESTO PREDIAL

usos. Por ello, el catastro constituye un útil mecanismo para la elaboración del censo de propiedad ya que comprende la descripción y evaluación de conjuntos de bienes inmuebles de determinada extensión territorial brinda una compilación actualizada del estado de la propiedad inmueble, para fines habitacionales, productivos, sociales, además permite contar con un acervo de información destinado al cobro del impuesto predial.

El catastro urbano tiene como ámbito de aplicación los bienes raíces que radican en el suelo urbano, permite censar y relacionar cada uno de los bienes censados para saber la estructura general de la marcha urbana además de su dinámica demográfica y constituye la técnica básica de estimación del impuesto en estudio del presente trabajo.

IMPORTANCIA DEL CATASTRO

Constituye en esencia un sistema de información integral sobre la propiedad y sus características, lo cual lo convierte en un verdadero apoyo no solo para la administración del impuesto predial sino para otras actividades y actos administrativos de la función pública en general.

Tiene finalidad **Fiscal:** porque proporciona un padrón de la propiedad raíz para efectos impositivos, el cual contempla la información como la ubicación de predio, nombre de propietario, clave catastral, valor del inmueble, tipo de predio y destino del mismo entre otros.

Jurídico: señala y delimita cada uno de los inmuebles que construyen la propiedad, coadyuvado por la resolución de problemas jurídicos que pudieran presentarse y suscitarse sobre la propiedad, entre ellos la definición de límites territoriales municipales, cantonales, regionales, parroquiales, lo que hace que se estreche muy íntimamente con el Registro de la Propiedad, indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho o el propietario y el bien inmueble y el registro inmobiliario.

Urbanístico: porque permite conocer a través de la cartografía, las zonas urbanas y rurales existentes, su distribución, servicios, características físicas y potenciales, el uso y destino actual, entre otros, lo que coadyuva a programar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal.

CAPÍTULO 2. IMPUESTO PREDIAL

Económico: para determinar el estado actual de la tierra y su potencial, tener el conocimiento de los recursos que dispone cada entidad, es decir, la determinación de avalúo catastral.

Aspecto físico: consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio, sobre documentos geográficos o fotografías aéreas u ortofotografías, la descripción física, clasificación del terreno y edificaciones.

Además, el catastro urbano constituye un censo a la propiedad raíz para confeccionar, un conjunto de datos: físicos, económicos, jurídicos, personales que permite localizar los bienes urbanos, definirlos en sus características esenciales, relacionar las personas o entidades a los que están vinculados, avaluarlos y determinar los servicios públicos relacionados.

Su ámbito de aplicación es el suelo urbano, lugar en donde se concentran la mayor parte de actividades importantes, con población numerosa e intensa dinámica demográfica y urbana; por lo tanto, presenta la complejidad del gran uso del suelo ya que estos factores lo hacen más diverso y productivo.

VALIDEZ DEL CATASTRO

Su validez se enmarca a operaciones encaminadas a determinar exactamente la posición de los inmuebles, de un modo que no se los pueda referir más que a realizar referencias en puntos fijos esto a través de puntos geográficos, topográficos, trigonométricos, geométricos, planimétricos, deslindes, operaciones agronómicas encaminadas a determinar el valor de los inmuebles, producción en bruto, los gastos que exige, esto como garantía de justicia para sus propietarios; adicional a un conjunto de operaciones de urbanismo, ingeniería - economía urbana para identificar el uso, características y valores del suelo, edificaciones y terrenos. De la mano de un conjunto de operaciones informáticas y estadísticas para depurar, ordenar, clasificar y procesar la información física, jurídica, económica, fiscal y así conformar la base de datos territorial geo referenciada, para planificar, ordenar, controlar el uso de la tierra urbana.

DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL

El valor determinado por la Administración a cada inmueble, sigue su procedimiento administrativo, hay que recalcar que está dentro de la norma no tiene una definición concreta; esto en relación al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

y una Ordenanza Municipal. Se puede decir que debería deslindarse los valores del suelo y de construcción, ya que a cada uno de ellos afectan circunstancias urbanísticas diversas; tales como: las condiciones urbanísticas – edificatorias, característico histórico artístico, uso destino calidad y cualquier otro factor que en ella pueda incidir.

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

Conforme lo estipula el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización esta actividad la deben realizar las municipalidades y distritos metropolitanos, en forma obligatoria, conjuntamente con la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, lo cual en el Municipio de Latacunga no ha logrado desarrollar, debido a diversas circunstancias.

Además, se dispone que la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo, mismo que tampoco es cumplido ya que no se sabe si no hasta el mes mismo en el cual se realizará la inspección que fue lo que sucedió la última vez que se realizó dicha actividad, es decir hace seis años atrás. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización, procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con el Código Tributario, notificación que se realiza por medio de la prensa escrita local, más el desconocimiento y la poca difusión de los parámetros de avalúo hace que la mayoría de contribuyentes únicamente se acerquen a cancelar el impuesto y únicamente algunos profesionales en materia arquitectónica y jurídica realizan un reclamo

CAPÍTULO 2. IMPUESTO PREDIAL

respectivo relacionado a esto.

EL AVALÚO

Constituye la base gravable para el cobro del impuesto predial urbano es uniforme para todos los predios, es decir, fija un impuesto a cada contribuyente, distribuido según el valor de la propiedad, sin que según palabras de **ZARTA, Plinio**:

Se pueda transferir a otros factores de producción; constituyendo al impuesto en una base gravable impositiva sencilla, clara, precisa, transparente; creando una relación entre la sociedad y el Estado. (Zarta, 2000).

Y por expresiones de los autores **CARDONA, Gonzalo y ECHAVARRÍA, Claudia**:

El Avalúo Catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados a cada predio de modo independiente para los terrenos y para las edificaciones en el comprendidas. (Cardona & Echevarría, Preguntas, respuestas y minutas sobre el catastro y el impuesto predial unificado.; Cita el Artículo 1 de la Resolución 2555 de 1988, del Gobierno Bogotano, 2007).

CONCEPTO DE AVALÚO

Es el resultado del proceso de estimación del “valor” de un bien, que es susceptible de ser transado, el cual se expresa en unidades monetarias, para una fecha determinada y se apoya en el análisis de datos apropiados. Son un dictamen técnico en el cual se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, económicas, legales y sociales. El análisis que realiza la investigadora Sandra Campos, lleva a la estimación que, “el valor debe ser realizado por personal especializado, y de conformidad con las metodologías y normas técnicas establecidas para ello. La exactitud depende de la experiencia y habilidad del evaluador, así como de la disponibilidad de datos y acceso a ellos. (Campos, 2004).

DEFINICIÓN DE AVALÚO

Es legalmente el valor de la propiedad es establecido mediante la suma del valor del suelo y de las construcciones edificadas.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos, por disposición del COOTAD EN SU ART 495:

CAPÍTULO 2. IMPUESTO PREDIAL

- 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.*

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. (CONSTITUYENTE, 2010)

El Municipio del cantón Latacunga, toman en consideración los mencionados factores al realizar el avalúo catastral, utiliza el mismo método de avalúo y como se desarrollará más adelante conforme los resultados de la investigación que nos permitirá saber que sucede con las disposiciones de los siguientes artículos.

IMPORTANCIA DEL AVALÚO

El conocer el valor de los bienes es muy importante ya que las posibles transacciones relacionadas con un bien están relacionadas con su precio, lo que permite establecer bases justas para el intercambio del bien, permite la unión o desintegración de propiedades múltiples, determina un valor que ofrece seguridad al prestamista y le permite determinar la garantía que está ofreciendo por el crédito y especialmente determinar un valor justo, ser la base gravable en el caso del impuesto predial o participación en plusvalía y valores determinados en una liquidación.

¿CÓMO SE HACE EL AVALÚO DE UN PREDIO?

Primero se toma en consideración la clasificación del suelo, realizada por el Departamento de Planificación Urbana y Rural, plasmado en el Plano de la ciudad y especialmente en el Plano de clasificación del suelo vigente desde dos mil ocho; en este estudio todos se hallan ubicados dentro del suelo urbano del cantón Latacunga, se toma en cuenta el valor de los terrenos y edificaciones, materiales de construcción, acabado de los trabajos, es decir, los elementos constructivos empleados en la estructura y acabados, edad de la vivienda, la ubicación, en razón de la localización de la zona geoeconómica, estado de conservación, la destinación económica del inmueble, obras adicionales o complementarias de la misma, edad de los materiales, vida útil económica y técnica.

Para avaluar un terreno se consideran los aspectos físicos como el área, ubicación, topografía, clase de suelo, normas urbanísticas para la zona donde está el predio, tipo de construcción, dotación de redes primarias, secundarias, acometidas, servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial y de transporte y su servicio.

Para obtener el valor del suelo se consideran las circunstancias urbanísticas que lo afectan que por la absoluta generalidad resulta insuficiente y exige a la norma y opinión de expertos y técnicos que el suelo no edificado tienen mayor repercusión, ya que su costo por metro cuadrado es más elevado, deduce el valor del producto inmobiliario, costos de producción y beneficios de la promoción de suelo, se le asignará un coeficiente para cada uso y módulo de construcción, además si estas parcelas se encuentran con un frente en vía pública, su longitud, forma irregular, fondo, superficie distinta a la mínima, inedificabilidad por circunstancias urbanas o legales.

La vivienda a través de su condición edificatoria urbanística, carácter histórico artístico, calidad, destino, tamaño, forma, aguas, climas, limitaciones al derecho de propiedad, área de construcción, confort, sistemas de drenaje.

Y para obtener el avalúo se podrá aplicar uno de los siguientes métodos, observando los parámetros y criterios conforme los establezca la norma municipal.

MÉTODOS DE AVALÚO

Se dividen en dos tipos, de acuerdo a las características propias del bien y con el motivo por el cual se realiza el avalúo, esto se divide en dos grupos: directos que incluyen el método de mercado y el método de costo de reproducción y los indirectos que son: el residual y de capitalización de rentas.

Método Comparativo de Mercado

Es el enfoque de valoración por excelencia, se sustenta en el principio de sustitución y consiste en la estimación del valor con base en información sobre transacciones y ofertas recientes de bienes similares al bien objeto de avalúo, las cuales deben ser analizadas e interpretadas para estimar el valor comercial del bien.

Método de Costo de Reproducción

Es un método que busca estimar el valor físico material de un bien a partir de dar respuesta a preguntas como: ¿Cuánto costaría la volverlo a construir?, ¿Cuánto valdrá en este momento un bien como ese?, ¿Cuánto cuestan las piedras antiguas hoy?, basándose en el principio de sustitución del bien.

Se basa en el hecho de que, como sustituto de un bien, un individuo puede construir o adquirir otra propiedad réplica del original, por ello ningún comprador bien informado, pagara por un bien, más de lo que le costaría construir o fabricar otro igual, de similares condiciones del bien que se va a evaluar.

Método de Costo de Reposición

Es el costo de crear a precios constantes un bien igual al objeto de avalúo, pero con métodos y diseño modernos teniendo en cuenta la normatividad vigente y con la misma calidad de mano de obra, su diferencia con el de reproducción radica en que el de reposición no cuantifica la obsolescencia irremediable del bien, es decir toda deficiencia técnica, funcional o económica

CAPÍTULO 2. IMPUESTO PREDIAL

de un bien que implique un menor valor del mismo y que su corrección implica un mayor costo que el beneficio que se puede generar ya que se considera la incorporación de técnicas modernas. Para ello obligatoriamente se debe considerar cuatro elementos: costos directos, indirectos, utilidad del desarrollador e incentivo empresarial.

Este es el método que se usa en el país ya desde hace algunos años atrás, el cual si podría ser reemplazado por cualquiera de estos otros que se han señalado.

Método de Costo de Reposición Nuevo

Es el costo actual del bien avaluado considerándolo como nuevo, instalado en condiciones de operación y a precios de contado, con sus gastos de ingeniería e instalación; de tal forma que incluya todos los costos que haya que incurrir para sustituir o reponer el bien en estado nuevo y en condiciones similares.

Se puede estimar como un costo de reemplazo o de reproducción, donde el costo calculado se ajusta por factores de deterioro, tales como:

- i. Deterioro físico
- ii. Obsolescencia funcional
- iii. Obsolescencia tecnológica
- iv. Obsolescencia económica
- v. Edad real del activo y
- vi. Vida económica remanente

Método Residual

Busca establecer el valor de un terreno bruto a partir de los ingresos probables generados por un proyecto urbanístico basándose en el principio de mayor y mejor uso. Considerando un proyecto constructivo hipotético técnica, jurídica y comercialmente viable, realizado en el

CAPÍTULO 2. IMPUESTO PREDIAL

terreno objeto de avalúo, se estima el valor de las ventas del proyecto y se descuentan los costos totales; los cuales incluyen: costos de adecuación, construcción, promoción y venta del bien final y la utilidad del proyecto.

Método de Capitalización de Rentas

Basado en el principio de anticipación y consiste en la estimación del valor de un bien a partir de la consideración de los ingresos netos que produce o que producirá.

Para esta determinación es necesaria la consideración de varias características del inmueble generador de rentas tales como, edad, vida probable, uso, estado de conservación, entre otras.

TIPOS DE AVALÚO

Según el bien objeto, los avalúos pueden darse para bienes muebles, bien inmueble, agropecuarios y especiales, este último referido a bienes inmateriales como derechos de autor y patentes, todo lo referido a propiedad intelectual; además según el tipo de utilidad y motivo encontramos:

AVALÚO CATASTRAL

En la tesis de **Francisco Gutiérrez Zamora**, de la Universidad Iberoamericana de México, se encuentra escrito:

El valor catastral va en función del hecho generador del impuesto, el cual está constituido por la propiedad inmobiliaria; así el valor catastral atiende al elemento objetivo del impuesto predial; es decir a la propiedad inmobiliaria, por ello para obtener el valor del inmueble y por ende el valor catastral deben considerarse factores que atañen directamente a los inmuebles. Entiéndase como la riqueza cuantificada que refleja un bien inmueble por sus características particulares, misma que resulta de integrar un conjunto de elementos característicos del suelo, las construcciones; es decir el cumulo de elementos característicos del suelo y de las construcciones, que en su conjunto dotan de valor a un inmueble, arroja por sí mismo la rentabilidad que un bien de esta naturaleza tiene por características. (Gutiérrez Zamora, 2000).

AVALÚO COMERCIAL

Francisco Gutiérrez Zamora, expresa: se utilizan en operaciones de mercado de los bienes, analizan aspectos como:

El valor físico de los bienes, el comportamiento de la oferta y demanda, las condiciones del mercado, e indican el valor del mercado del bien; es decir el avalúo inmobiliario, es el valor comercial del inmueble. (Gutiérrez Zamora, 2000).

Dado en moneda de curso legal, en una fecha específica, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas.

Álvaro Camacho, transcribe el Artículo 2 del Decreto 1420 de Instituto Agustín Godoy de Colombia en su tesis:

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Camacho, 2011).

AVALÚO REAL

Se entiende a este como el valor normal de los precios de los bienes, servicios y prestaciones que se ha concertado entre partes independientes, es decir, que constituiría el importe neto que razonablemente se podría esperar recibir un vendedor de una propiedad en la fecha de valoración, mediante una comercialización adecuada al suponer que existe un comprador y que actúan libremente sin interés en particular en la operación.

ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO

Por la disposición contenida en el COOTAD, acerca de la Actualización del avalúo y de los catastros, es responsabilidad de las municipalidades y distritos metropolitanos de manera obligatoria, las actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA

El valor de los bienes inmuebles puede ser creado o modificado por cuatro tipos de factores:

Factores físicos y ambientales: los cuales refieren a las cualidades físicas geomorfológicas del suelo y propias de la zona de ubicación y el bien mismo, tales como localización centros recreativos, estado de conservación, elementos de construcción, existencia de comercio, escuelas, vías, topografía, forma, fertilidad, usos, ubicación, clima, todos estos no son susceptibles de modificación.

Factores económicos: recursos económicos derivados de la calidad, cantidad y vida probable de un bien, disponibilidad de crédito, de desarrollo comercial, tendencia de nivel de empleo y salario, tasa de interés, niveles de precios, cargas e impuestos y factores que afecten el poder compra de una persona y de la familia.

Factores sociales: nivel de cultura, incremento o disminución de la población, composición numérica de las familias, distribución geográfica de niveles sociales.

Factores legales y políticos: normatividad vigente e influencia del Gobierno en el mercado inmobiliario, dentro de los factores políticos están; planes reguladores del uso del suelo, reglamento de construcción, impuestos, servicios, controles de rentas, créditos gubernamentales, política monetaria y participación gubernamental en la construcción, a través de programas de vivienda popular.

Todos ellos influyen al momento de realizar el avalúo de un bien inmueble, por ello el experto, experimentado debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. Ubicación del inmueble, ya que le da un mayor o menor valor.
2. Edad el inmueble, tiempo que ha transcurrido desde el momento en el cual se culminó la construcción hasta la fecha del avalúo.
3. Estado de conservación, mantenimiento dado al inmueble.
4. Acabados del inmueble, materiales y elementos de construcción utilizados, que pueden

ser de distintas calidades.

Para observar todo ello, se deben realizar las siguientes actividades:

a) **Inspección de reconocimiento del inmueble o propiedad:** mediante la visita del bien inmueble objeto de avalúo y entrevista directa a su propietario con lo que se pretende que el evaluador conozca el objeto que va ser avaluado y “el contexto inmobiliario”, resaltando aspectos como:

Las características del lugar en cuanto a aspectos físicos, infraestructura urbana, equipamientos comunales, niveles de actividad, y posibilidades de desarrollo local.

Características del terreno en el cual se ubica el inmueble, en cuanto a aspecto físico, funcional arquitectónico y proyectos paisajísticos, ambientales.

La complementación de las características del bien avaluado mediante la presentación de dibujos y fotografías o cualquier otro instrumento que permita ilustrar las características del terreno.

b) **Diagnóstico del mercado finca raíz:** en el cual se muestra la estructura y desempeño del mercado, así como el comportamiento del bien particular en el mismo con el fin de que el evaluador conozca el grado de competencia y el comportamiento de la oferta y demanda en el momento en el cual se realiza el avalúo, ello analizando las siguientes variables:

La demanda: conforme el número de viviendas demandadas según el nivel de precio, número de viviendas demandadas según el nivel de ingresos de los demandantes y algunos aspectos propios del bien como: disponibilidad de baños, garajes, servicios comunales, equipamiento del inmueble.

La oferta: nivel de ventas, el stock de inmuebles en la zona, área del inmueble, disponibilidad de garajes y acabados, área promedio de la zona y total construida en la ciudad, tipo de inmueble.

c) **Recolección de datos:** proceso mediante el cual se complementan y verifican los datos

CAPÍTULO 2. IMPUESTO PREDIAL

obtenidos en los pasos anteriores, para lo cual el evaluador debe revisar los títulos de propiedad del inmueble, entrevistar al propietario, estudiar la información legal existente, principalmente en materia de normas urbanísticas.

d) Elección y justificación de métodos y criterios de valuación: los cuales se definen de acuerdo con los datos de los cuales se disponga, así como del motivo y finalidad de la realización del avalúo.

e) Tratamiento de los elementos componentes de la muestra: Comprende los diferentes procedimientos matemáticos y estadísticos, que se aplican a la muestra para poder deducir el valor del mercado del inmueble objeto de avalúo. Depende del método de valuación que se haya utilizado ya que dentro del tratamiento se encuentra un proceso común a los diferentes métodos, denominado proceso de homogenización.

f) Elaboración del informe de avalúo: el cual debe contener como mínimo la identificación del solicitante, del evaluador y del inmueble, una indicación y justificación del tipo de avalúo que se realiza, la explicación de la metodología utilizada, el valor resultante, la vigencia del avalúo y los Anexos (planos estructurales, informes de topografía, aerofotogrametría, fotografías, etc.)



EDITORIAL ANDES COGNITIO

CAPÍTULO III

MARCO NORMATIVO, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y CARACTERIZACIÓN GEOECONÓMICA DEL ÁREA URBANA DE LATACUNGA



CAPÍTULO III

MARCO NORMATIVO, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y CARACTERIZACIÓN GEOECONÓMICA

ANÁLISIS DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO, DE FIJACIÓN DEL AVALÚO PARA EL BIENO 2010 – 2011 Y DE REGLAMENTACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL, EN EL CANTÓN LATACUNGA, PUBLICADO EN EL SUPLEMENTO DEL REGISTRO OFICIAL No.110 DE LUNES 18 DE ENERO DE 2010

Ratificada su vigencia en sesión de Concejo Municipal de jueves 29 de Diciembre de 2011. Por voto unánime de los Ediles, se aprobó además el informe para el congelamiento de impuestos y vigencia para un bien o más. Al respecto me referiré a los artículos pertinentes a este trabajo, en cada uno de los cuales consta mi criterio jurídico al respecto.

EL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN LATACUNGA

Considerando:

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Artículo 240 de la Carta Magna, determina la facultad legislativa de los gobiernos seccionales descentralizados, en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, los Arts. 123 y 313 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establece la atribución de los concejos municipales para dictar sus providencias por medio de ordenanzas, acuerdos o resoluciones; así como los factores para el avalúo de la propiedad urbana;

Que, el literal c) del Artículo 153 del mismo cuerpo legal, dispone que en materia de hacienda, a la administración municipal le compete: *“Formular y mantener el sistema de catastros urbano y rural*

CAPÍTULO 3. MARCO NORMATIVO, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y CARACTERIZACIÓN GEOECONÓMICA

de los predios ubicados en el cantón y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos... ”;

Que, el Artículo 307 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establece que “...*el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación... ”;*

Que, el Artículo 308 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, dispone que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, los Arts. 87 y 88 de la Codificación del Código Tributario, le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previsto en ese código;

Que, para contar con un catastro actualizado real y objetivo, de la propiedad inmobiliaria ubicada dentro de la zona urbana de la ciudad de Latacunga, se requiere de normas técnicas adecuadas y procedimientos claros debidamente sustentados;

Que, la Ordenanza que reglamenta el sistema catastral urbano y el cálculo de los avalúos catastrales de las propiedades urbanas de la ciudad de Latacunga, fue expedida por el I. Concejo Cantonal en el año 2006 y publicada en los Registros Oficiales 243 y 244 de 4 y 5 de abril del mismo año; por lo tanto, urge actualizarla acorde a la realidad tributaria moderna y a los nuevos elementos de la tecnología y los procedimientos técnicos modernos; y,

En ejercicio de las facultades que le confiere la Constitución de la República y la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

Expide:

LA 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.

TITULO PRIMERO

DE LOS PROCEDIMIENTOS TRIBUTARIOS

CAPITULO PRIMERO

IMPUESTO PREDIAL

Artículo 1.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de las zonas urbanas de la ciudad de Latacunga y de las cabeceras de las parroquias rurales del cantón Latacunga, conforme lo establecido en las ordenanzas que contienen la delimitación urbana.

Los suelos urbanos comprenden: el área de la cabecera cantonal de la ciudad de Latacunga que cuenta con todos los servicios e infraestructura y los centros poblados de las diez parroquias rurales: Aláquez, Belisario Quevedo, Guaytacama, José Guango, Mulaló, Once de Noviembre, Pastocalle, Poaló, Tanicuchí, Toacazo y Lasso.

Este artículo delimita el objeto del impuesto predial, es decir; se somete a este tipo de gravamen todo bien inmueble que se halle ubicado dentro de la zona urbana del Cantón, cabe destacar que se menciona: “a las ordenanzas de delimitación urbana”, al respecto a lo cual hay que señalar que no existe una ordenanza que delimite de manera clara esta zona del cantón; al demarcar las zonas urbanas por la tradición de la población de determinar los barrios coloniales.

Artículo 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 312 a 330 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal:

1. El impuesto a los predios urbanos.

2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
3. Tasas de servicios.

El actual Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, conservó de la anterior Ley de Régimen Municipal, el impuesto a los predios urbanos como relevante para este estudio, disposiciones que se encuentran vigentes a pesar de estar derogada la mencionada ley y por tanto debe ser también derogada o actualizada la ordenanza municipal existente.

Artículo 3.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial urbana con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación.
2. Ubicación.
3. Tenencia del predio - Aspectos legales.
4. Características físicas y de servicios.
5. Características de la edificación.
6. Dimensiones del terreno.
7. Croquis del predio.

El Hecho Generador aparece por medio de las disposiciones del COOTAD y por la facultad determinadora y reglamentaria que posee el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a través del registro catastral; es decir remarcamos nuevamente la importancia que tiene el Catastro Municipal sobre los predios en él registrados, cuya finalidad es permitir la fijación del impuesto predial urbano a través de la actividad de catastrar los bienes; misma que es realizada por funcionarios del correspondiente departamento de Avalúos y Catastro de la Municipalidad.

CAPÍTULO 3. MARCO NORMATIVO, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y CARACTERIZACIÓN GEOECONÓMICA

Las propiedades son observadas satelitalmente a través del sistema del Portal Georeferenciado GIS, evidenciando la realidad del estado del predio para el ente gubernamental por la precisión que este portal proporciona.

La identificación del predio está dada por: la zona, sector, manzana, cuadra, número de predio, lote; los materiales del cual está hecha la construcción y superficie de terreno constituyen elementos fundamentales del avalúo catastral, el croquis del predio como medio de ubicación del mismo, el cual es posteriormente corroborado a través del portal georeferenciado.

Artículo 4.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo del impuesto señalado en el artículo precedente es el Gobierno Municipal del Cantón Latacunga.

Como se había señalado en un capítulo anterior el único sujeto acreedor del tributo en mención es la municipalidad por tal calidad que le es otorgada a través de la facultad determinadora

otorgada en el Código Tributario; es decir es el ente acreedor del tributo por excelencia, según lo establece el COOTAD, es de exclusividad municipal.

Artículo 5.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, 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 aun cuando carezcan de personería jurídica, como señalan los Arts. 24 al 29 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Latacunga.

El propietario de un bien es aquel que posee el derecho real sobre una cosa corporal para usar, gozar y disponer de la misma, conforme a las disposiciones legales y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

Artículo 23.- AVALÚO FINAL DEL PREDIO. - El Avalúo resultante de la investigación y de los procesos técnicos implementados por el Gobierno Municipal y la aplicación de los sistemas de valoración de terreno y edificaciones, nos determina el avalúo real del predio, el mismo que puede ser superior o inferior a los valores que se dejan de aplicar, ya que el valor de la base imponible, es el valor de la propiedad previsto en el Artículo 307 LORM.

El método de cálculo de avalúo utilizado como se ha analizado arroja finalmente el valor de la propiedad raíz, de una u otra manera es este precio el que constituye el valor de la base imponible para el impuesto predial urbano, factores de avalúo que a consideración mía deben ser analizados y reestructurados conforme la modernidad en la que vivimos, además de los avances en las ciencias de la construcción y el urbanismo que se aplica en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sin dejar de lado las aspiraciones plasmadas y aprobadas en el Plan Financiero que debería contar la municipalidad.

Artículo 24.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, es el valor de la propiedad previsto en la ley, Artículo 307 LORM.

El monto del avalúo dado al predio urbano es el principal actor en la fijación del monto del impuesto predial urbano, ya que conforme a este se lo ubica en el rango establecido por esta ordenanza, se aplica la formula detallada más adelante y se obtiene el valor del tributo; específicamente el actual COOTAD concuerda con que los ingresos municipales son los tributos

y con exclusividad este. Hay que recalcar que no existe disposición expresa de esta valoración en ninguna de las dos normativas; es decir en realidad no existe una base imponible, como es el caso del impuesto a la renta.

Artículo 26.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determina la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por la ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal hasta el 30 de noviembre de cada año de acuerdo al Artículo 314 de la LORM, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Para acceder a las rebajas de la tercera edad, el usuario debe llevar una copia de su carnet de jubilado, copia de la cedula de ciudadanía adjunta a la solicitud de deducción o rebaja según el caso que corresponda, ya que, si hablamos de una rebaja, decimos que esta es un porcentaje del total, si sobrepasa el monto de 25 salarios mínimos vitales generales no se aplica la

CAPÍTULO 3. MARCO NORMATIVO, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y CARACTERIZACIÓN GEOECONÓMICA

exoneración.

Artículo 27.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la tarifa el impuesto predial urbano para el bienio 2010-2011, correspondiente a cada unidad predial, se aplicará la siguiente tabla según el rango de avalúo, en concordancia con el Artículo 315 de la LORM.

Tabla N° 3.1
Determinación del impuesto predial

RANGO	AVALÚO		TARIFA MINIMA
	DESDE	HASTA	
1	0	5450	EXONERADO
2	5451.00	10000.00	0.63
3	10001.00	20000.00	0.63
4	20001.00	30000.00	0.63
5	30001.00	40000.00	0.63
6	40001.00	50000.00	0.64
7	50001.00	60000.00	0.64
8	60001.00	100000.00	0.65
9	100001.00	300000.00	0.65
10	300001.00	600000.00	0.66
11	600001.00	700000.00	0.66
12	700001.00	800000.00	1.00
13	800001.00	900000.00	1.25
14	900001.00	1000000.00	1.50
15	1000001.00	EN ADELANTE	3.00

La tarifa del impuesto predial urbano del bienio actual en ningún caso podrá ser inferior al causado en el bienio anterior, a excepción de aquellas propiedades que hayan sido fraccionadas.

CAPÍTULO 3. MARCO NORMATIVO, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y CARACTERIZACIÓN GEOECONÓMICA

La emisión general global del impuesto predial del bienio 2010-2011 no podrá ser menor a la del bienio que se deja de aplicar.

Los avalúos y tarifas de los predios urbanos de las cabeceras parroquiales del cantón Latacunga se mantendrán vigentes según la normativa del bienio 2008-2009 hasta que el Gobierno Municipal realice los estudios técnicos de actualización catastral.

El GAD utiliza la tabla de rango de tarifa mínima – avalúo para determinar la tarifa del impuesto predial urbano, cumpliendo con la disposición de la antigua LORM, que determinaba que los Concejos Municipales lo fijaran mediante el correspondiente instrumento normativo la cual estableció desde 0,63 al 3,0 por mil, los exonerados correspondientes. Los ingresos percibidos por este tributo siempre deben mayores a los del bienio pasado, a pesar de que no se ha realizado la actualización de valores de avalúo catastral.

Dada en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal de Latacunga, a los veintiocho días del mes de diciembre del 2009.

f.) Dr. W. Fabián Sampedro T., Vicealcalde de Latacunga.

f.) Fabián Murgueitio Reyes, Secretario del I. Concejo.

El suscrito Secretario del I. Concejo.- Certifica que la presente Ordenanza General que Reglamenta la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto Predial Urbano, de Fijación del Avalúo para el Bienio 2010-2011 y Reglamentación de los Procedimientos para el Mantenimiento y Actualización Catastral, fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Latacunga, en sesiones realizadas los días 17, 23 y 28 de diciembre del 2009.

f.) Fabián Murgueitio Reyes, Secretario del I. Concejo.

VICEALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN LATACUNGA. -

Aprobada que ha sido la presente Ordenanza General que Reglamenta la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto Predial Urbano, de Fijación del Avalúo para el Bienio 2010-2011 y Reglamentación de los Procedimientos para el Mantenimiento y Actualización Catastral, remítase tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón Latacunga, para

CAPÍTULO 3. MARCO NORMATIVO, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y CARACTERIZACIÓN GEOECONÓMICA

su sanción y promulgación. - Cúmplase. - Latacunga, 29 de diciembre del 2009.

f.) Dr. W. Fabián Sampedro T., Vicealcalde del Cantón Latacunga.

ALCALDIA DEL CANTON LATACUNGA.- De conformidad con lo prescrito en los Arts. 124, 125, 126 y 129 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sanciono la presente Ordenanza General que Reglamenta la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto Predial Urbano, de Fijación del Avalúo para el Bienio 2010-2011 y Reglamentación de los Procedimientos para el Mantenimiento y Actualización Catastral, para su promulgación a través del Registro Oficial, conforme lo establece el Artículo 129 de la Codificación de la Ley de Régimen Municipal.- Latacunga.- Ejecútese.- Notifíquese.- Latacunga, 30 de diciembre del 2009.

f.) Arq. Rodrigo Espín Villamarín, Alcalde del cantón Latacunga.

CERTIFICACIÓN.- El suscrito Secretario del I. Concejo certifica que el señor Alcalde, sancionó la ordenanza que antecede en la fecha señalada.- Lo certifico.- Latacunga, 31 de diciembre del 2009.

f.) Fabián Murgueitio Reyes, Secretario del I. Concejo.

RECONOCIMIENTO DE LA DELIMITACIÓN DEL AREA URBANA DEL CANTÓN LATACUNGA.

Según el historiador latacungueño **Alejandro Sandoval (1921)**, expresa que:

“una vez creado el Asiento de San Vicente Mártir de Latacunga en el año de 1534, por los Españoles se la elevó a categoría de provincia en 1851, con el nombre de Cotopaxi, deslindándose así del corregimiento de Quito, Riobamba, Quijo y Cara, por el primer Encomendero en 1534, con el nombre de Asiento de San Vicente Mártir de Latacunga. Luego el 11 de noviembre de 1811 es elevado a la categoría de Villa.

Con la oposición de los quiteños, el 6 de marzo de 1851 los legisladores aprobaron la creación de la Provincia de “León”, con los cantones Latacunga y Ambato. Objetado por el Presidente Diego Noboa, el decreto retornó al Congreso, que el 18 de marzo confirmó su decisión publicada el 26 de mayo de 1851, fue el General José María Urbina, suscribió el nuevo decreto solicitando la continuación de la existencia de la provincia de “León”, y su capital será Latacunga, dado el 9 de Octubre de 1851. Más tarde el General Alberto Enriquez Gallo, Jefe

CAPÍTULO 3. MARCO NORMATIVO, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y CARACTERIZACIÓN GEOECONÓMICA

Supremo de la República, decreto el cambio de nombre de la provincia de “León” por Cotopaxi, manteniendo su capital”. (SANDOVAL, 1921)

Resultado de ello se constituyeron 11 parroquias de las cuales; las urbanas fueron: Matriz, San Sebastián, San Felipe, el resto era Aláquez, Mulaló, Guaytacama, Tanicuchí, Saquisilí, Toacazo, Pastocalle, Sigchos.

Conforme lo establece el Artículo 23 (reformado el 25 de enero de 1995) de la **Ordenanza del Plan de Desarrollo Urbano de Latacunga (1992)**, aprobado el 1 de Octubre de 1992, misma que se mantuvo vigente hasta 28 de Junio de 2012: *“el área urbana de la ciudad de Latacunga tiene los siguientes límites: **NORTE:** se inicia en el punto de coordenadas 78°38'24'' de Longitud Oeste y 00°53'42'' de Latitud Sur, en la unión del camino que conduce a Tilipulo y a la Rioja con el camino que va a la Calera, por este último en dirección Norte, incluyendo una franja de 1.000 por 100m. de fondo al lado Occidental de dicho camino, continua hacia el norte hasta la intersección con el camino que conduce a Laigua en el punto en coordenadas 78°38'26'' de Longitud Oeste y 00°53'05'' de Latitud Sur. Por el camino a Laigua en dirección Este atravesando la Hcda. La Calera hasta la carretera Panamericana Norte, por este hacia el sur aproximadamente 400m. hasta encontrar el camino que conduce a San Buenaventura, continua por este camino hacia el Este hasta el camino a Mulaló, sigue el Norte por dicho camino cubriendo una franja de 1000m de largo por 100m de fondo a los dos costados de dicha vía hasta el punto de coordenadas 78°36'47'' de Longitud Oeste y 00°52'39'' de Latitud Sur.*

*Continua hacia el Este por el camino a San Buenaventura bordeando la cabecera Norte del Aeropuerto Cotopaxi, hasta su intersección con el camino a Monjas en el punto de coordenadas 78°36'04'' de Longitud Oeste y 00°53'18'' de Latitud Sur. Por el **SUR:** desde el punto de coordenadas 78°35'50'' de Longitud Oeste y 00°58'25'' de Latitud Sur, sobre el río Illuchi, por este aguas abajo hasta su intersección con la carretera Panamericana Sur y por esta 700m., hacia el Norte hasta el punto de coordenadas 78°36'16'' de Longitud Oeste y 00°58'26'' de Latitud Sur, de este último punto, una línea recta en dirección Oeste hasta la intersección de río Cutuchi con la Quebrada del Gallo. **ESTE:** desde la intersección del camino a Monjas con el camino a San Buenaventura, por el primero en dirección sur, hasta la intersección con un camino que conduce a Yusigloms en el punto de coordenadas 78°36'12'' de Longitud Oeste y 00°54'35'' de Latitud Sur, sigue hacia el Este por el camino a Yugsiloma hasta la intersección con el camino que conduce a San Martín, avanza por este hacia el Sur hasta el puente sobre el río Yanayacu; continua por dicho río aguas arriba hasta el Camal Municipal, sigue al Sur bordeando la acequia de regadío y en línea recta hasta el tanque de reducción de presión del agua potable de la ciudad en el camino a la loma de Alcoceres; continua al Este por dicho camino hasta el punto de coordenadas 78°35'42'' de Longitud Oeste y 00°55'19'' de Latitud Sur, continua hacia el Sur bordeando la propiedad del Señor Segundo Herrera hasta el camino a Locoá, sigue el Este por dicho camino incluyendo los*

CAPÍTULO 3. MARCO NORMATIVO, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y CARACTERIZACIÓN GEOECONÓMICA

*predios que se encuentran a lado Norte de este camino hasta la propiedad del Señor Cesar Quiroz, sigue al Sur por el río Yanayacu aguas abajo hasta la intersección con la cota 2800m.sn.m., y siguiéndola hacia el Sur hasta encontrar el camino a Pillig y por este hasta su intersección con la Quebrada hasta San Lizardo, siguen la misma hacia el Oeste hasta encontrar el canal de riego y siguiéndolo hasta el cruce con el camino a Ashpacruz, sigue el Este por dicho camino hasta el punto de coordenadas 78°35'50" de longitud Oeste y 00°58'25" de Latitud Sur en el río Illuchi. **OESTE:** desde la intersección del río Cutuchi con la Quebrada Gallo, aguas arriba hasta su intersección con la vía que conduce a Talache, hacia el Occidente en línea recta incluyendo la propiedad del Señor Juan Proaño, continua hacia el Norte por el camino que conduce a San Rafael hasta su intersección con la Quebrada Calintili, al Occidente por dicha quebrada 100m., y de este punto hacia el Norte en línea recta hasta la intersección con la prolongación de la calle 10 de Agosto, sigue por dicha calle hasta la propiedad que mantiene la Curia de Latacunga en el barrio Loma Grande, de este punto hacia el Oeste unos 300m. bordeando el filo superior de esta loma, luego una línea en dirección Norte incluyendo la propiedad del Señor Marco Bonilla, sigue al Este por la Quebrada Paila Huayco hasta intersectar la cota 28000m.s.n.m.y siguiéndola hasta su intersección con la Quebrada Catequilla, desde este cruce una línea en dirección Norte hasta su intersección en el camino que va a Tilipulo y la Rioja y finalmente por este con dirección Norte hasta su cruce con el camino que va a la Calera, en el punto de coordenadas 78°38'24" de Longitud Oeste y 00°53'42" de Latitud Sur.” (Cámara Edilicia del Municipio de Latacunga, 1992).*

Actualmente se cuenta con cinco parroquias urbanas que son: La Matriz, Eloy Alfaro, Ignacio Flores, San Buenaventura, Juan Montalvo, y diez parroquias rurales, cada una de ellas con su centro poblado, es decir la zona urbana de la misma; Aláquez, Belisario Quevedo, Mulaló, Guaytacama, José Guango Bajo, Poaló, Once de Noviembre, Pastocalle, Tanicuchí, Toacazo y

Lasso, conforme lo corrobora el artículo 1 de la Ordenanza vigente para la regulación, determinación, administración y recaudación del impuesto predial urbano... 2010 – 2011, con una extensión en las parroquias urbanas de 34.159,357 Kilómetros Cuadrados.

Observamos que la mayoría de ellas se conservan y otras han sido creadas con el tiempo, por solicitud de habitantes y la migración campo ciudad.

ZONIFICACIÓN Y SECTORIZACIÓN GEOECONÓMICA DEL CANTÓN LATACUNGA.

Hay que señalar que para obtener las zonas geoeconómicas, se realizó el estudio masivo del suelo en el año 2008 por el IGM, el mismo que sirvió de base para la zonificación y sectorización geoeconómica del cantón Latacunga, producto de ello es el mapa de Zonas

Homogéneas y de Precios Geoeconómico. En el mapa referido se considerarán las variables de: servicios básicos y complementarios, tipo de construcción, número de pisos construidos, habitabilidad y dentro de cada uno de ellos numerosos factores. De allí que el mencionado estudio concluyó, definió y determinó que no existe un espacio urbano con precios privilegiados, que para obtener el valor del mismo influyen todos estos factores y por lo tanto establecieron un monto mínimo y máximo, el mismo que va desde 1.00 a 400.00 dólares de los Estados Unidos de América, esto por la gran influencia que tiene la topografía de la ciudad, y su geomorfología.

En el mismo estudio los expertos utilizaron el método de “Comparación”, lo cual la investigadora no comparte, ya que este método involucra a las ciudades de Quito, Guayaquil, Cuenca, mismas que tienen un mejor desarrollo urbanístico y por su extensión territorial las hacen completamente diferentes y de manera explícita para la región sierra se tomara siempre como referencia a la ciudad de Quito, lo cual no es correcto ya que esta urbe es más desarrollada que el resto de ciudades de la serranía ecuatoriana. De allí que dentro de las Zonas Homogéneas, se observe similar comportamiento económico con aquel predio tomado como modelo o muestra en relación a la manzana o sector estudiado, ajustada a límites de disposición de los valores de las unidades territoriales; es decir, con características particulares comparables que al aplicar factores de individualización dan una ponderación cualitativa para obtener el valor final de un predio, además se condiciona el acercamiento a la macrocentralidad urbana de la ciudad sin menospreciar la jerarquización que pudieran alcanzar aquellos predios ubicados en el sector de la “Plaza o Mercado El Salto”, por ser el sector de mayor comercio. Por tanto, el RANGO DE PRECIOS que fijan las Zonas Geoeconómicas son:

Tabla N° 3.2
Rangos de precio

RANGO	PRECIO	ÁREA
Muy alto	200,00 – 400,00	m ²
Alto	100,00 – 180,00	m ²
Medio	50,00 – 80,00	m ²
Popular	30,00 – 45,00	m ²
Económico	12,00 – 25,00	m ²
Muy económico	1,00 – 10,00	m ²

Elaborado: Autora

El mismo estudio reveló que por dichas consideraciones el incremento del avalúo sea 20% del actual, que ya deberían ser actualizados al haber transcurrido cinco años sin realizarlo, se concluye además que zonas tienen similares condiciones urbanas y alcanzan precios similares en el mercado.

MODALIDAD DE AVALÚO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LATACUNGA.

Para establecer el avalúo catastral de un predio urbano se considera el método costo reposición, se considera el valor real del terreno, el costo de la zona geoeconómica donde se encuentra ubicado, lo que multiplicado por el área del mismo, más la suma de los factores como: forma del terreno, topografía, localización; es decir, si es un lote en forma de T, o en L, o si es esquinero, polígono regular, muy irregular, relación frente fondo, características particulares; el valor de las edificaciones en consideración al costo de los materiales, conforme se toman los precios en la tabla publicada por la Cámara de la Construcción, el factor de depreciación, calculado por el método de Ross más el estado de conservación del predio dando así el valor final del avalúo. Adicionalmente a estos factores influyentes de gran impacto y nivel hay que sumarle el subjetivismo con el cual en la mayoría de las veces los funcionarios de la administración pública realizan sus labores, es decir son avaluados conforme el “estado anímico del servidor” y esto no tiene por qué afectar ni involucrarse en su trabajo, pero como

ha sido objeto de estudio en materia laboral, el factor psicológico en el riesgo laboral, pues en este caso

en particular podemos coincidir y argumentar favorablemente a que este es un factor de riesgo muy alto ya que afecta en la labor que el funcionario debería trabajar y evaluar. El tiempo de fundación de ciudad marca que el modelo de urbanización de la misma, con plaza central, iglesia, comercio, servicios públicos y un amanzanamiento acorde al nivel socio económico, en lo que respecta al centro urbano y unas cuantas manzanas periféricas alrededor, marcada hidrografía y fuertes pendientes al oriente como occidente delimitan la zona urbana con marcado amanzanamiento cuadrangular al llegar a estos lugares. Con estos factores de deformación topográfica e hidrográfica hacen que la ciudad crezca de modo vertical, es decir con un alargamiento de Norte a Sur y un alto índice de riesgo natural ante la probabilidad de erupción volcánica, ya que la delimitación hidrográfica hace que por los ríos: Cunuyacu, Yanayacu, Pumacunchi, y principalmente Cutuchi sean los recorridos que tomen los lahares y todo el material volcánico.

DETERMINACIÓN DE TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

Por tradición la ciudad de Latacunga mantiene hasta la actualidad en general dos tipos de construcciones, las “antiguas” y las mixtas, encontradas en la totalidad de la urbe, de estilo español. Las “antiguas” hechas de: piedra pómez, bareque, teja, mampostería mixta, con hormigón, piedra y ladrillo, edificaciones de uno y dos pisos, de adobe, con zinc, cielo raso, de malla metálica en raras ocasiones, estera, madera, barro y cal, adicionando la abundante mano de obra calificada y los profesionales en pocos casos. Las mixtas de paredes enlucidas de cemento, piedra, teja, bloque o ladrillo, hierro antisísmico, en ellas también se combinan muchas veces, teja, zinc, aluminio, metal, vidrio de uno hasta cinco pisos dependiendo del sector donde se halle, conforme a la reglamentación de construcciones y con estilos japoneses, americanos, europeos, y de originalidad de acuerdo al propietario.

Entre los componentes de construcción considerados importantes, dentro de la estructura en las construcciones tenemos:

CAPÍTULO 3. MARCO NORMATIVO, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y CARACTERIZACIÓN GEOECONÓMICA

Cimientos, cadenas, columnas, vigas, paredes, entrepisos, cubierta, escalera, pisos, puertas exteriores e interiores, ventanas, vidrio, protector de ventanas, enlucido, tumbado, piezas sanitarias, cocina, armario, muebles de sala comedor, energía eléctrica, agua, teléfono, sanitarias, especiales (ascensor, sistema contra incendio, aire acondicionado), pintura (artesanal, barniz, caucho, esmalte, aceite), acero galvanizado, hormigón armado, fibra mineral, madera rustica, tratada, baldosa, marmetón, mármol, cerámica, vinil, duela, tablón, parquet y de estos materiales es que depende el valor que se le da al inmueble como valor de construcción.

De estos comunes denominadores tenemos que la tipología constructiva es:

Tabla N° 3.3
Tipología constructiva

Vivienda unifamiliar	Losa 1 piso
	Losa 2 pisos
	Losa 3 pisos
	Adobe/teja común
	1 piso fibrocemento
	Autoportante
Vivienda multifamiliar	Autoportante
	Hormigón mixta

Elaborado: Autora

AVALÚO REAL

Para obtener un avalúo real se debe considerar el precio del mercado, *es decir que aquel que en un poco más o menos, los contratantes están dispuestos a celebrar la escritura de compra - venta.* (BALDEÓN, 2013)

AVALÚO COMERCIAL

Este importante parámetro tiene como objeto señalar criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de:

Adquisición de inmuebles por parte de entidades públicas, mediante expropiación por la vía administrativa o en fase judicial, ya que el valor comercial de un inmueble es el precio más probable por el cual se transfiere el bien entre el comprador y el vendedor teniendo en cuenta el conocimiento de las condiciones físicas. Para ello se debe considerar la topografía, normas urbanísticas que señale para el efecto el Gobierno Autónomo Descentralizado, el contar con servicios básicos, infraestructura vial, estratificación socioeconómica, área morfológica homogénea, entendidas estas como aquellas que tienen características análogas en la tipología del terreno, edificaciones, usos urbanos, que serán dadas por los expertos en la rama, tipología de construcciones.

CONCEPTO DE PRINCIPIO DE EQUIDAD

Los principios constitucionales inmersos en la determinación de los impuestos y toda actividad tributaria del Estado, se encuentran establecidos en la Constitución de la República y deben sujetarse a dichas pautas.

Un principio de Constitucionalidad implica sumisión a las características esenciales del orden jurídico que nos rige, no basta la relación jurídico tributaria entre ley y sujetos; sino más bien que esta ley deba encontrarse fundada en dichos preceptos, es la guía suprema para todo orden jurídico – fiscal, ella proporciona principios jurídicos esenciales y representa la norma superior a cuyos dictados deben subordinarse el resto de la legislación nacional.

El principio de equidad radica medularmente en la igualdad ante la misma Ley tributaria de todos los sujetos pasivos de un mismo tributo, los que en tales condiciones deben recibir un tratamiento idéntico en lo concerniente a hipótesis de causación acumulación de ingresos

CAPÍTULO 3. MARCO NORMATIVO, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y CARACTERIZACIÓN GEOECONÓMICA

gravables, deducciones permitidas, plazos de pago, etc.; debiendo únicamente variar las tarifas tributarias aplicables de acuerdo con la capacidad económica de cada contribuyente. La equidad tributaria significa en consecuencia que los contribuyentes de un mismo impuesto deben guardar una situación de igualdad frente a la norma jurídica que lo establece y regula.

En materia impositiva se ha dicho erróneamente que el principio de equidad se resume en tratar igual a los iguales y desigual a los desiguales.

Se ha confundido a la equidad tributaria como igualdad, lo cual es erróneo; pues mientras el primero es un principio específico de la rama tributaria elevado a rango constitucional (principio tributario constitucional), el segundo, es un principio general y aplicable a todas las ramas del derecho, incluso a la tributaria, (principio constitucional tributario).

La equidad tributaria significa más que un concepto técnico que genera derechos a los causantes, es un concepto integrado por sub principios impositivos que pretenden dar seguridad al gobernado para que éstos tengan un trato equitativo frente a la norma fiscal que le impone un deber de contribuir al sostenimiento de las cargas públicas.

Es claro que el principio de equidad previsto en el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, es un principio que conlleva deficiencias legislativas precisamente por su análisis general. Para poder saber el motivo por el cual falla la equidad tributaria, es necesario realizar un estudio a profundidad porque sólo así podremos saber cómo tratar a los sujetos que se encuentran en idéntica situación respecto de hechos económicos similares y de cómo tratar cuando se encuentran tales sujetos en posiciones económicas diferentes. La principal falla de la equidad es que se trata de comparar a sujetos de la misma clase exigiendo idéntico trato de la norma, pero eso no es más que una igualdad tributaria pero no una equidad, pues es común que los postulantes controviertan las violaciones a normas tributarias partiendo de la comparación. En un régimen constitucional como el ecuatoriano parecería que la equidad es un principio con especificidad propia para lo tributario mientras que la igualdad es un principio general y en este marco, cómo encontrar puntos de coordinación entre estos dos conceptos.

Principio Constitucional que se reafirma con el artículo 31, fracción IV de la Constitución

Política Mexicana, señala como obligación de sus ciudadanos: “*contribuir para los gastos públicos, de la Federación, Distrito Federal, o del Estado y Municipio, en que residan, de la manera proporcional y equitativa.*” (MÉXICO, 1917)

Francisco Gutiérrez Zamora expresa al respecto del principio de equidad:

Se ha dicho que un impuesto es equitativo cuando a todo aquel sujeto pasivo se le aplica la misma ley e idéntico tratamiento respecto de las consecuencias legales que en dicho supuesto se establezcan. (Gutiérrez Zamora, 2000).

Pedro Sánchez, cita a Gómez y Restrepo: destacan de la siguiente manera el principio de equidad:

Aplicación concreta de la justicia. Para establecer la equidad tributaria, se han planteado dos grandes teorías: la teoría del beneficio y la teoría de la capacidad de pago. La de beneficio cuando, es necesario ajustar los tributos al beneficio recibido por el contribuyente en la prestación de servicios y en la realización de obras. Y la capacidad de pago, en el cual los tributos deben ser progresivos, es decir; gravar más fuerte a las personas con mayor nivel de ingreso, riqueza, consumo y propiedad.” (Sánchez P. , 2009).

Que un tributo sea equitativo significa: que el impacto del tributo sea el mismo para todos los comprendidos en la misma situación. Por lo tanto, la equidad exige que se respete el principio de igualdad, determinando que es norma de equidad la de que se encuentren obligados a determinada situación los que se hallen dentro de lo establecido por la ley y que no se encuentren en esa misma obligación los que están en situación jurídica diferente; o sea, tratar a los iguales de manera igual.

“La equidad tributaria significa que los contribuyentes de un mismo impuesto deben guardar una situación de igualdad frente a la norma jurídica que lo establece y regula.”. (Administración de Empresas, 2012)

El principio de equidad tributaria es que aquel tributo que el estado crea para todos, sea distribuido según la capacidad de aporte de las personas la ponderación como algo que van de la mano a la hora de imponer el monto a cancelar por un tributo.

Es una ponderación para deducir quienes tienen que pagar más y quienes tienen que pagar menos, a manera de ejemplo el impuesto catastral que es obligatorio para todo el mundo (principio de igualdad), a diferencia del principio de equidad donde unos aportan más y otros

aportan menos, dependiendo de la capacidad de cada persona y del valor catastral del bien. (Principio de equidad).

La equidad está estrechamente relacionada con la justicia, entendida ésta como la virtud mediante la cual se da a los demás lo que es debido de acuerdo con sus derechos.

Es evidente que cada principio tiene un significado en particular y su diversidad, ha dejado en estado de incertidumbre jurídica a muchos contribuyentes. En este contexto, debemos saber que la norma tributaria que se refiera al sujeto, hecho imponible, base y tasa o alícuota debe ser equitativa, pero esa equidad debe ser estudiada desde la perspectiva del elemento que se estudie o aplique, pudiendo ser: horizontal, vertical, cualitativa, cuantitativa, subjetiva, objetiva, ordinaria, individualizada, generalizada, diferenciada, con interdicción de la arbitrariedad, justa, natural, artificial, extraordinaria; clasificada por su origen, fines o por sus efectos.

La equidad vertical, consiste en ofrecer un tratamiento diferencial a aquellos individuos o sujetos pasivos con una mayor capacidad contributiva.

De igual manera, la equidad horizontal que señala que sobre los individuos con idéntica capacidad contributiva incide igual carga tributaria.

Según la teoría de la Corte Constitucional Mexicana en la sentencia C-261 de 2002, se habla de una equidad horizontal y una equidad vertical. De igual forma establece el proceso de imposición de determinada carga tributaria, los aspectos a tener en cuenta al momento de distribuir la obligación dependiendo la capacidad de pago de los sujetos llamados a contribuir.

La equidad horizontal, es cuando las personas en igualdad de condiciones deben pagar los mismos tributos, pagan bajo unas mismas condiciones, mientras que la equidad vertical es que el que tiene más paga más y el que tiene menos paga menos, esto es dependiendo de lo que cada persona tenga.

La posición jurisprudencial contempla: la equidad del sistema tributario es: un criterio con base en el cual se pondera la distribución de las cargas y de los beneficios o la imposición de gravámenes entre los contribuyentes para evitar que haya cargas excesivas o beneficios

exagerados.

La diferencia radica en que el principio de igualdad tributaria es que debe ser impuesto el tributo para todos en igualdad de condiciones, sin distinción alguna, evitando el crecimiento de la desigualdad, exigiendo un mismo trato para todas las personas y para este caso los que aportan tributariamente que se encuentren cobijados bajo esta misma hipótesis y una distinta regulación respecto de los que presenten características desiguales.

A ese enfoque responde la siguiente definición del principio de equidad:

Un impuesto es equitativo cuando la legislación se aplica con uniformidad, los privilegios fiscales son mínimos y las bases imponibles son gravadas con generalidad -evitando el fraude y la evasión- de acuerdo con una distribución de la carga impositiva que refleje las valoraciones dominantes acerca del reparto de la renta y la riqueza. (Carrera Reyes, 2012).

Todo impuesto debe planearse de modo que la diferencia entre lo que se recauda y lo que ingresa en el tesoro público del estado sea lo más pequeña posible, es decir que no se tome un impuesto del bolsillo del contribuyente sino en la medida necesaria para subvenir a las

necesidades del tesoro público, evitando una transferencia de recursos que tendrían una asignación más productiva en manos del contribuyente.

Emilio Margáin señala: *Que sea equitativo significa que el impacto del tributo sea el mismo para todos los comprendidos en la misma situación.* (Margáin, 1996).

Hipótesis

La inexistencia de una Ordenanza Municipal, para la administración, actualización, mantenimiento del catastro, avalúo catastral y determinación, administración y recaudación del impuesto predial de la zona urbana del cantón que obligue el cumplimiento del principio constitucional de equidad afecta la fijación del monto del Impuesto Predial Urbano en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga.

Caracterización de las variables

Las variables que a continuación se detallan, proceden de una hipótesis descriptiva y explicativa, son las siguientes:

Variable Independiente: Inexistencia de una ordenanza municipal para el avalúo catastral, método de fijación del monto del impuesto predial de la zona urbana del cantón Latacunga, que rige el cumplimiento del principio constitucional de equidad.

Variable Dependiente: afecta en la fijación del monto del impuesto predial de la zona urbana del cantón Latacunga.

Definición de términos básicos

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, (Asamblea Nacional Constituyente, 2010), son destinatarios de competencias exclusivas del Estado que les permite prestar servicios, (Paccha Soto) célula fundamental de la estructura política del Estado, lo que significa que el poder central no puede ingerir en las gestiones y decisiones que se asumen a nivel local, se compromete la autonomía administrativa, fiscal, patrimonial. (Cardona G. , 1999).

PREDIO URBANO

Se denominará predio urbano, el inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica o a una comunidad, situada en un mismo municipio y no separado por otro predio público o privado, que se encuentre ubicado dentro de su perímetro urbano. (Cardona G. , 1999).

IMPUESTO PREDIAL URBANO

Es un tributo de carácter municipal que recae sobre las propiedades raíces, urbanas ubicadas en las respectivas jurisdicciones municipales, (Cardona G. , 1999), es un gravamen real

constituido a favor de los municipios que recae sobre las propiedades raíces, urbanas o rurales ubicadas en las respectivas jurisdicciones municipales. (Cardona & Echevarría, 2007). El Impuesto Predial grava el valor de los predios rústicos y urbanos; considerando predios a los terrenos, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan parte integrante del mismo. (Amoretti, 2013). Impuesto Predial es aquel tributo que se aplica al valor de los predios urbanos y rurales. Se consideran predios a los terrenos, las edificaciones (casas, edificios, etc.) e instalaciones fijas y permanentes que constituyen partes integrantes del mismo, que no puedan ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. (Asociación de Municipalidades Ecuatorianas, 2013).

CATASTRO

Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. (Cardona G. , 2007). Se entiende el catastro predial, como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados del Cantón, los que contienen la información predial en el a Ficha Catastral Predial Urbana que deberá ser sistematizada y complementada con la cartografía digital, de acuerdo a: aspectos jurídicos, físico, técnicos, fiscales. (GAD Municipal de Guayaquil, 2011).

AVALÚO

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Colombia, en Resolución 255/88 define el Avalúo Catastral como:

La determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios obtenidos mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. (Cardona G. , 1999).

PRINCIPIO CONSTITUCIONAL

Los principios constitucionales de los impuestos son aquellos que se encuentran establecidos en la Constitución de la República, y toda vez que ésta la ley fundamental del país, toda actividad tributaria del Estado debe sujetarse a dichas pautas. Los referidos principios representan auténticas garantías individuales dichas garantías son para proteger a los gobernados del abuso de los órganos competentes para la creación de normas jurídicas con carácter obligatorio, así como para los órganos encargados de su aplicación. (Neumark, 2008).



EDITORIAL ANDES COGNITIO

CAPÍTULO IV

RESULTADOS



CAPÍTULO IV

RESULTADOS

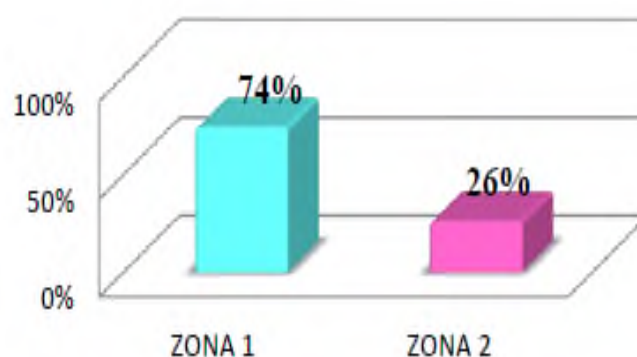
Se estudiaron 443 casos - títulos de crédito correspondientes al impuesto predial urbano del año 2012 con sus respectivas encuestas, de los cuales 403 reunieron las características requeridas, los restantes fueron eliminados por incompletos o presentar inconsistencia en los datos.

Tabla N° 4.1
Distribución de predios por zonas de la ordenanza vigente

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
ZONA 1	299	74%
ZONA 2	104	26%
TOTAL	403	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Figura N° 4.1
Distribución de predios por zonas de la ordenanza vigente



Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

El 74% que corresponden a 299 predios de los estudiados, están ubicados en la zona 1 de la

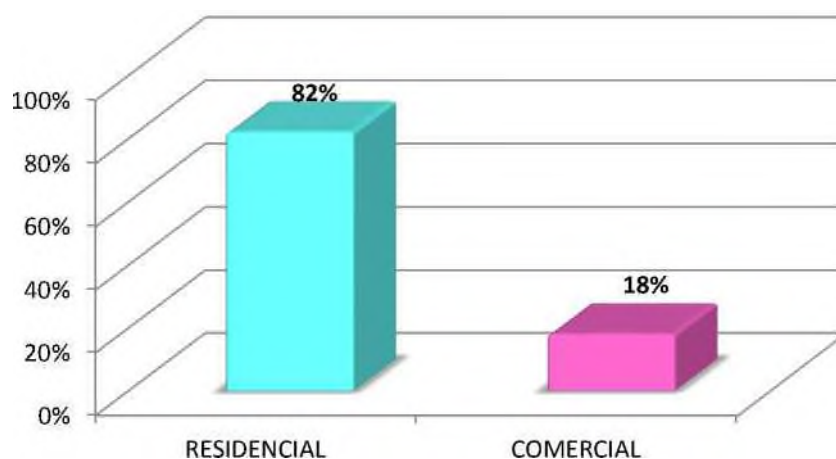
ciudad, frente al 26% (104) que se ubican en la zona 2. La mayoría de predios del estudio se encuentran en la Zona 1.

Tabla N° 4.2
Uso o destino del predio

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
RESIDENCIAL	332	82%
COMERCIAL	71	18%
TOTAL	403	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Figura N° 4.2
Uso o destino del predio



Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

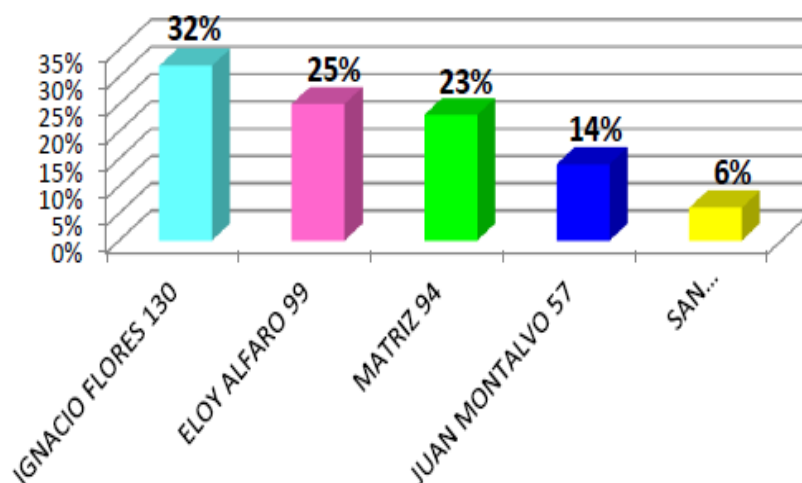
El 82% que corresponden a 332 predios están destinados a uso residencial, frente al 18% (71) que son de uso comercial. Los predios en la zona urbana de Latacunga predominantemente son de uso residencial.

Tabla N° 4.3
Distribución de predios por parroquias

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
IGNACIO FLORES	130	32%
ELOY ALFARO	99	25%
MATRIZ	94	23%
JUAN MONTALVO	57	14%
SAN BUENAVENTURA	23	6%
TOTAL	403	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Figura N° 4.3
Distribución de predios por parroquias



Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

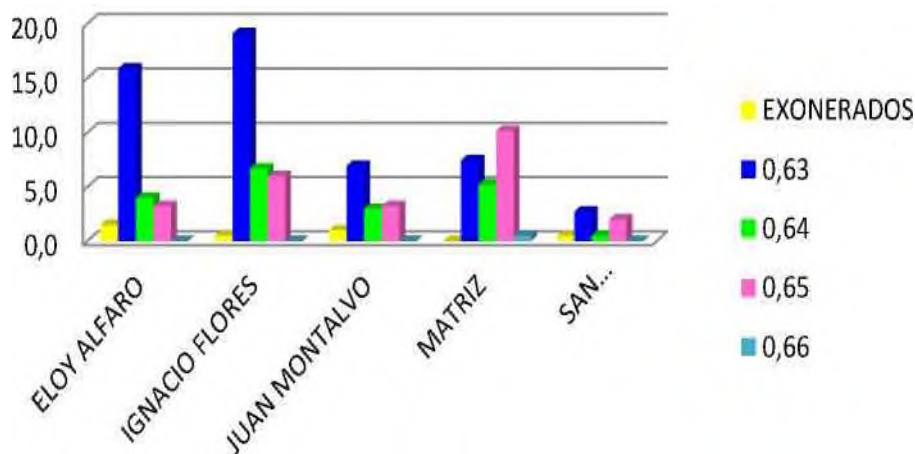
El mayor porcentaje 32% corresponde a los ubicados en la parroquia Ignacio Flores y el 6% que es el mínimo en la parroquia San Buenaventura. En la muestra estudiada se encontró que la mayoría de predios están en la parroquia urbana Ignacio Flores del cantón Latacunga.

Tabla N° 4.4
Distribución de la banda impositiva vigente por parroquias

BANDA IMPOSITIV	ELOY ALFARO	IGNACIO FLORES	JUAN MONTALVO	MATRIZ	SAN BUENAVENTURA	
EXONERADO	1,5	0,5	1,0	0,0	0,5	3,5
0,63	15,9	19,1	6,9	7,4	2,7	52,1
0,64	4,0	6,7	3,0	5,2	0,5	19,4
0,65	3,2	6,0	3,2	10,2	2,0	24,6
0,66	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5
	TOTAL					100,0%

Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Figura N°4.4
Banda impositiva vigente por parroquias



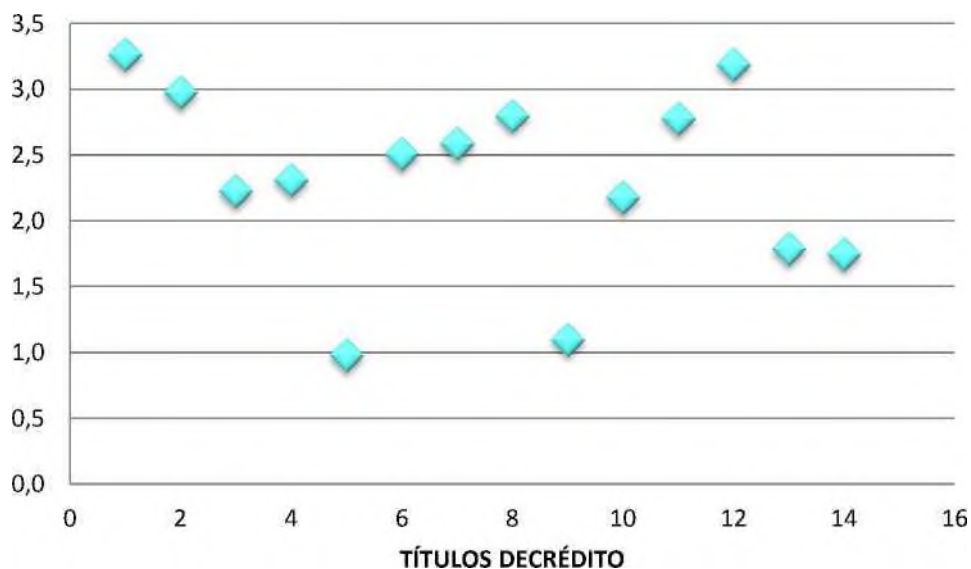
Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

La banda impositiva de impuesto predial en los títulos de crédito va de 0,63 a 0,66 por mil; siendo las más frecuentes en todas las parroquias 0,63; 0,64 y 0,65. El 3,5% no pagan impuesto predial urbano, ya que corresponden a los contribuyentes exonerados. La gran mayoría de los predios pagan 0,63% y 0,65% de la banda impositiva, cumpliendo el rango de banda

impositiva que establece el artículo 504 del COOTAD.

Figura N° 4.5

Distribución de títulos de crédito rango 1 por monto de impuesto predial



Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Existen 14 títulos de crédito que pagaron impuesto predial urbano, a pesar de que deberían estar exonerados. Todos los títulos de crédito que deben estar exonerados pagan impuesto predial urbano, con tarifa de 0,63, esto por la suma de los valores de las propiedades que los contribuyentes poseen, ya que se pudo encontrar hasta tres predios de un mismo dueño.

En la encuesta aplicada a los contribuyentes del impuesto predial urbano del GAD Municipal de Latacunga se preguntó:

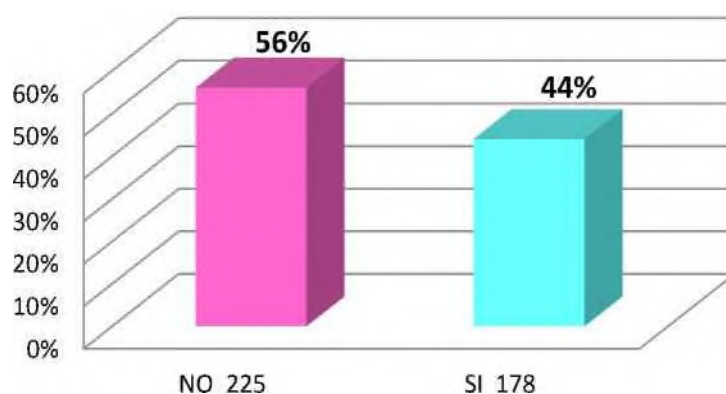
1. ¿Está usted de acuerdo con el avalúo catastral de su predio?

Tabla N° 4.5
Acuerdo con el avalúo catastral del predio

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
NO	225	56%
SI	178	44%
TOTAL	403	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Figura N° 4.6
Acuerdo con el avalúo catastral del predio



Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

De total de la población encuestada 225 dueños de predios de la zona urbana del cantón Latacunga que representan el 56% respondieron que no están de acuerdo con el avalúo de su predio, mientras que 178 dueños de predios 44% contestaron que si están de acuerdo con el avalúo de su predio. El mayor porcentaje de los encuestados de predios no están de acuerdo con el avalúo de su predio porque afecta en el justo precio en la comercialización.

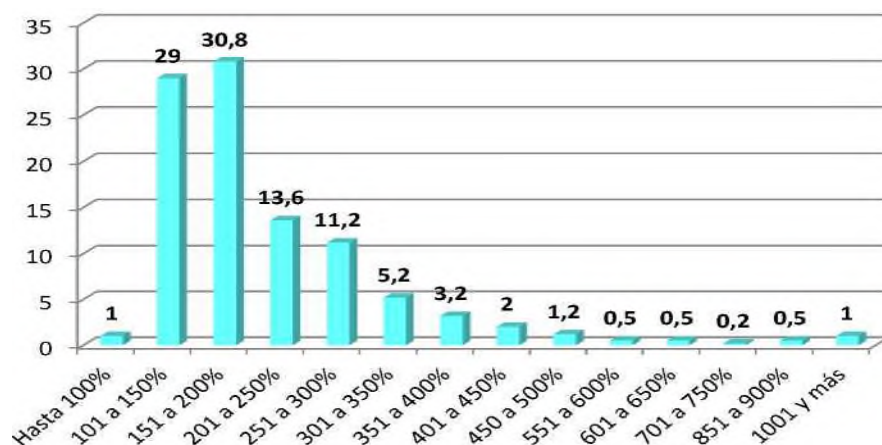
2. ¿Cuál sería el precio de venta de su predio?

Tabla N° 4.6
Precio de venta del predio

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Hasta 100%	4	1
101 a 150%	117	29
151 a 200%	124	30,8
201 a 250%	55	13,6
251 a 300%	45	11,2
301 a 350%	21	5,2
351 a 400%	13	3,2
401 a 450%	8	2
450 a 500%	5	1,2
551 a 600%	2	0,5
601 a 650%	2	0,5
701 a 750%	1	0,2
851 a 900%	2	0,5
1001 y más	4	1
Total	403	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Figura N° 4.7
Precio de venta



Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Los 117 encuestados que corresponden al 29% venderían su predio a un precio entre 101 y 150% mayor del avalúo actual, 124 encuestados que corresponden al 30,8% lo venderían entre 151 y 200% más en relación al avalúo actual, solo 4 encuestados es decir el 1% lo harían a un precio de 100% o inferior al valor del avalúo al igual el 1% venderían a 1001% y más del valor actual. 99% de los encuestados venderían su predio a un precio mayor al avalúo actual.

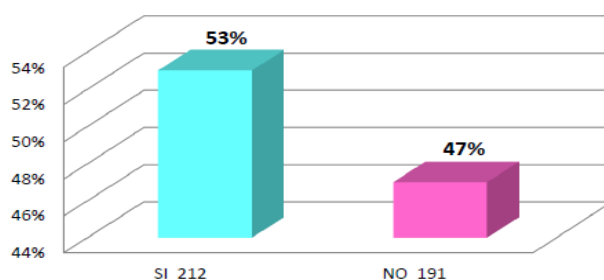
3. ¿Está de acuerdo con el monto de impuesto predial urbano que paga?

Tabla N° 4.7
Acuerdo monto de impuesto predial urbano que paga

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	212	53%
NO	191	47%
TOTAL	403	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Figura N° 4.8
De acuerdo con el impuesto predial urbano



Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Las 212 personas encuestadas que corresponden al 53% del total refieren estar de acuerdo con el impuesto predial que pagan en tanto que 191 encuestados, es decir el 47% manifiestan no estar de acuerdo. La mayoría de dueños de predios están de acuerdo con el monto de impuesto predial que paga en el GADM de Latacunga.

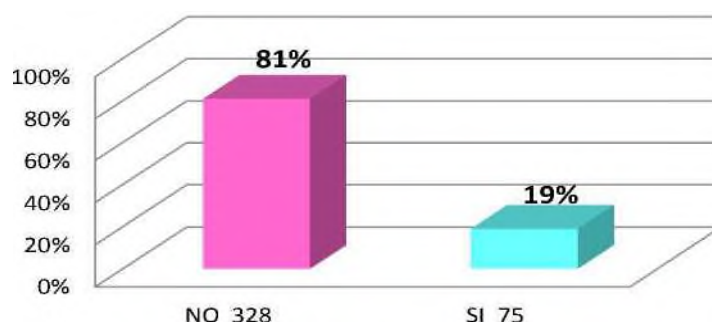
4. ¿Conoce Usted la banda impositiva que el Municipio aplica para el cobro del impuesto predial urbano?

Tabla N° 4.8
Conocimiento de la banda impositiva

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	75	19%
NO	328	81%
TOTAL	403	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Figura N° 4.9
Conocimiento de la banda impositiva



Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Al referirse al conocimiento de la banda impositiva que aplica el GADM el 81% es decir 328 personas respondieron que desconocían y el 19% (75 personas) respondieron que si conoce la banda impositiva.

La gran mayoría de encuestados desconocían de la existencia de la banda impositiva que el GADM de Latacunga utiliza para la aplicación del cálculo del impuesto predial urbano recalcando que las personas que respondieron que si conocen la banda impositiva confunden el termino tarifa con monto.

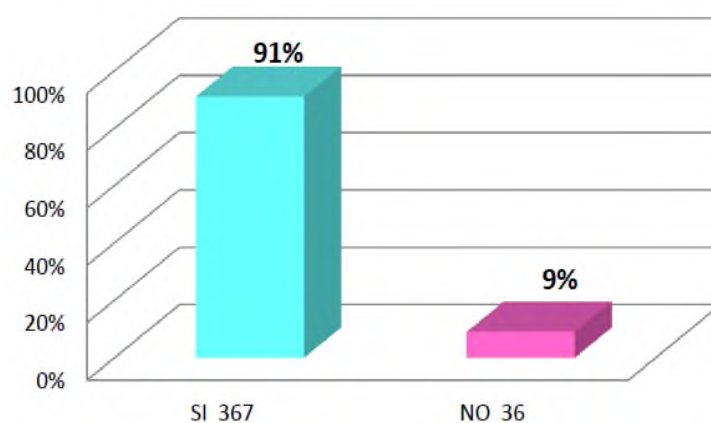
5. ¿Le gustaría que el impuesto predial sea equitativo?

Tabla N° 4.9
Impuesto predial equitativo

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	367	91%
NO	36	9%
TOTAL	403	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Figura N° 4.10
Impuesto predial equitativo



Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Los 367 encuestados es decir 91% están de acuerdo que el pago de impuestos sea equitativo y el 9% que corresponde a 36 personas refirieron no estar de acuerdo.

La gran mayoría de los dueños de predios están de acuerdo que pago de los impuestos sea equitativo.

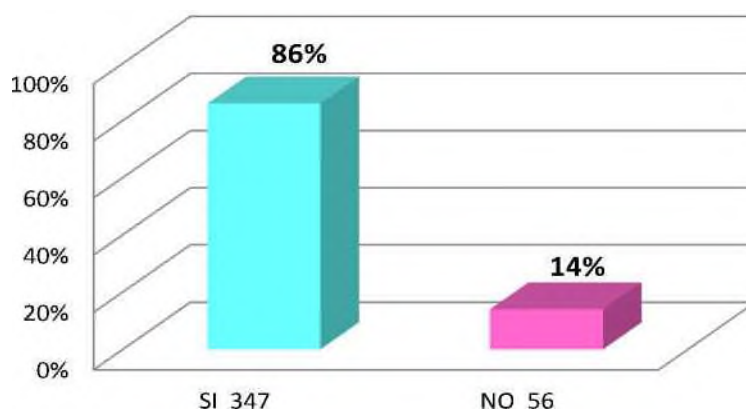
6. ¿Considera usted importante establecer el avalúo real de su predio para fines comerciales, manteniendo el mismo impuesto predial?

Tabla N° 4.10
Avalúo real manteniendo el mismo impuesto predial

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	347	86%
NO	56	14%
TOTAL	403	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Figura N° 4.11
Avalúo real manteniendo el mismo impuesto predial



Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Los 86% de los encuestados manifestaron su acuerdo con establecer el avalúo real con fines comerciales manteniendo el mismo impuesto y el 14% que corresponden a 56 contribuyentes no están de acuerdo.

La mayoría de encuestados contestan estar de acuerdo con establecer el avalúo real manteniendo el mismo monto de impuesto predial ya que favorece sus intereses comerciales.

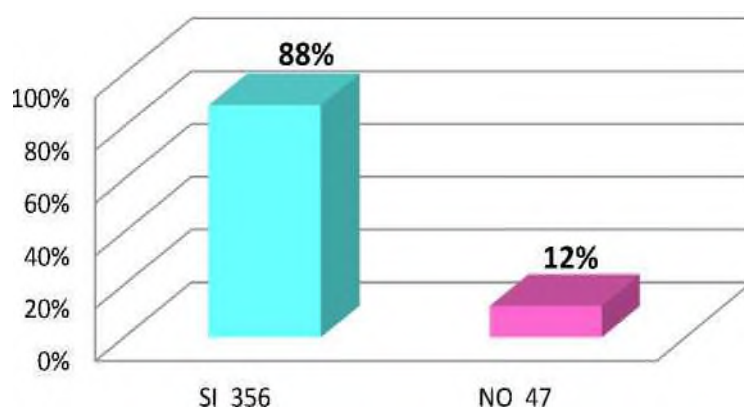
7. ¿Usted está de acuerdo que esta necesidad conste en una nueva ordenanza municipal?

Tabla N° 4.12
NUEVA ORDENANZA MUNICIPAL

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	356	88%
NO	47	12%
TOTAL	403	100%

Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Figura N° 4.12
NUEVA ORDENANZA MUNICIPAL



Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Cuando se interrogó sobre la necesidad de una nueva ordenanza municipal en la que consten una nueva propuesta acerca del mantenimiento del monto de impuesto predial urbano, con una fijación real de avalúo, el 88% que son 356 encuestados respondieron que si estaban de acuerdo frente a 47 (12%) que no estaban de acuerdo. La necesidad de una nueva ordenanza municipal se pone de manifiesto con la respuesta positiva de la gran mayoría de los encuestados.

Tabla N° 4.13
Avaluó catastral – precio de venta – impuesto pagado – valor del suelo 2012

	AVALUO CATASTRAL		PRECIO DE VENTA		IMPUESTO PAGADO		VALOR DEL SUELO	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
MATRIZ	6324	325094	20000	1400000	0	214,56	1	360
IGNACIO FLORES	1558	267831	3000	1585000	0,98	174,09	5	300
JUAN MONTALVO	1751	244624	3000	800000	0	159,01	6	120
ELOY ALFARO	2840	149510	5000	400000	1,79	97,18	1	100
SAN BUENA VENTURA	3426	123303	5000	160000	2,23	80,15	1	50

Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

CAPÍTULO 4. RESULTADOS

El avalúo actual va desde 1.558 hasta 325.094 dólares americanos; el precio de venta es decir el avalúo comercial que proponen los entrevistados tiene un rango entre 3.000 y 1'585.000 dólares americanos, el impuesto predial cancelado por estos predios esta entre 0 y 214.56; el valor del suelo oscila entre \$1 y \$360 dólares americanos el metro cuadrado.

Tanto el precio de venta más alto como el más bajo se encuentran en los predios de la parroquia Ignacio Flores y los montos del impuesto predial urbano, tienen una distribución heterogénea en todas las parroquias. El precio del suelo es más alto en la Matriz.

Tabla N° 4.14

Diferencia de medianas estadísticas entre el avalúo catastral y el precio de venta

	AVALÚO CATASTRAL	PRECIO DE VENTA	DIFERENCIA
MATRIZ	55179	115500	60321
IGNACIO FLORES	33247	60000	26753
JUAN MONTALVO	38328	70000	31672
ELOY ALFARO	29560	50000	20359
SAN BUENAVENTURA	35851	50000	14149

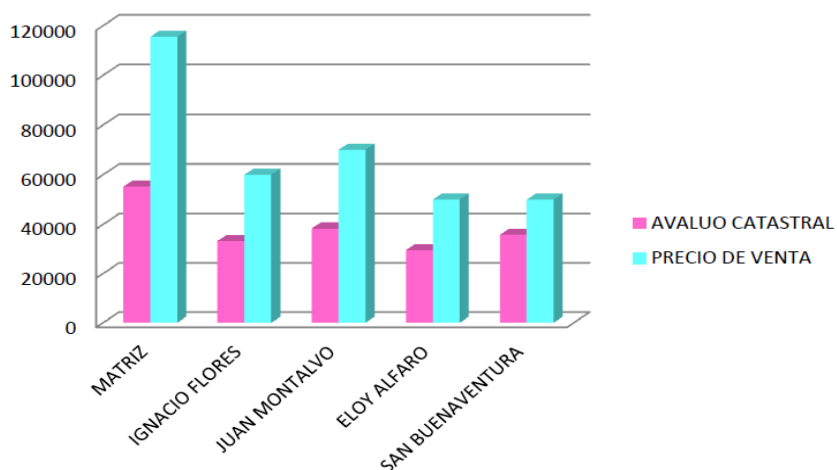
Fuente: Encuesta

Elaborado: Autora

Analizando la medida de tendencia central mediana tanto del avalúo catastral y de precio de venta se observa que en la parroquia Matriz se encuentra la diferencia más alta y la más baja en la parroquia San Buenaventura.

En todas las parroquias es mayor el precio de venta en relación al avalúo catastral, por lo tanto, existe sub avalúo en todos los predios urbanos de Latacunga.

Figura N° 4.13
Medianas estadísticas avalúo catastral y precio de venta

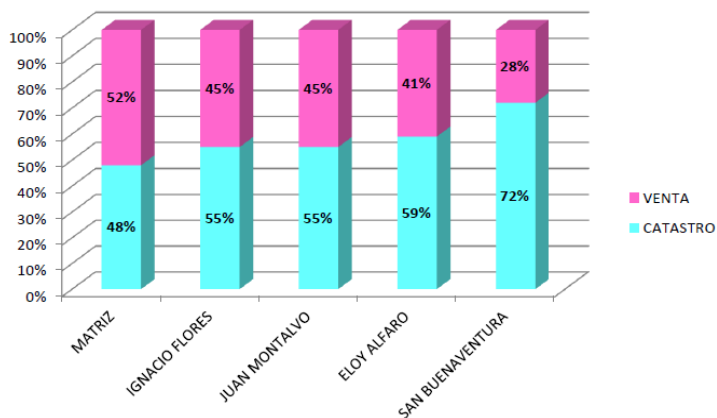


Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Analizando la medida de tendencia central mediana tanto del avalúo catastral y de precio de venta se observa que en la parroquia Matriz se encuentra la diferencia más alta y la más baja en la parroquia San Buenaventura.

En todas las parroquias es mayor el precio de venta en relación al avalúo catastral, por lo tanto, existe sub avalúo en todos los predios urbanos de Latacunga.

Figura N° 4.14
Relación avalúo catastral y precio de venta



Fuente: Encuesta
Elaborado: Autora

Comparando la tendencia central mediana del avalúo catastral y del precio de venta se observa

CAPÍTULO 4. RESULTADOS

que la diferencia es mayor en la parroquia Matriz, seguida de las parroquias Ignacio Flores y Juan Montalvo, continúa la parroquia Eloy Alfaro y finalmente la menor diferencia entre la mediana estadística está en la parroquia San Buenaventura.

La relación avalúo catastral con precio de venta o avalúo comercial sugerido por los dueños de los predios es notablemente más alto que el avalúo catastral, especialmente en la parroquia Matriz y menor en la parroquia San Buenaventura por tanto se hace necesario actualizar-sincronizar los avalúos, ya que denota la existencia de subavalúos en todas las parroquias, siendo mayor el subavalúo en la parroquia Matriz y menor en la parroquia San Buenaventura.

VERIFICACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis planteada fue: La inexistencia de una ordenanza municipal para la administración, actualización, mantenimiento del catastro, avalúo catastral y determinación, administración y recaudación del impuesto predial de la zona urbana del cantón que obligue el cumplimiento del principio constitucional de equidad afecta la fijación del monto del impuesto predial urbano en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga.

La hipótesis nula: La inexistencia de una ordenanza municipal para la administración, actualización, mantenimiento del catastro, avalúo catastral y determinación, administración y recaudación del impuesto predial de la zona urbana del cantón que obligue el cumplimiento del principio constitucional de equidad no afecta la fijación del monto del impuesto predial urbano en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga.

Los resultados registrados en la presente investigación permitieron comprobar la hipótesis planteada, se encontró que la fijación del monto del impuesto predial urbano se ve afectado por la inexistencia de una ordenanza municipal para la administración, actualización, mantenimiento del catastro, avalúo catastral y determinación, administración y recaudación del impuesto predial de la zona urbana

Dado que es una hipótesis con muchas variables se cruzaron algunas de ellas y utilizando las pruebas estadísticas no paramétricas de Wilcoxon y McNemar para muestras relacionadas y

CAPÍTULO 4. RESULTADOS

prueba de Kolmogorov-Smirnov de una muestra y Chi cuadrado con nivel de significación de 0,05 y 95% de intervalo de confianza. Se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla N° 4.15
Resumen de prueba de hipótesis

	Hipótesis nula	Test	Sig.	Decisión
1	La mediana de las diferencias PRECIO DE VENTA y PRECIO DE AVALUO es igual a 0.	Prueba de Wilcoxon de los rangos con signo de muestras relacionadas	,000	Rechazar la hipótesis nula.

Se muestran las significancias asintóticas. El nivel de significancia es ,05

Elaborado: Autora

Para las variables relacionadas precio de venta y avalúo el estadístico es significativo en el nivel 0,000 lo que nos indica que las diferencias entre las medianas son igual a cero, por tanto, se rechaza la hipótesis nula.

Tabla N° 4.16
Resumen de prueba de hipótesis

	Hipótesis nula	Test	Sig.	Decisión
1	Las distribuciones de valores diferentes entre Acuerdo Impuesto y Impuesto Equitativo tienen misma probabilidades.	Prueba Ne m a r de las muestras relacionadas	,000	Rechazar 1a hipótesis nula.

Se muestran las significancias asintóticas. El nivel de significancia es .05

Elaborado: Autora

Para las variables relacionadas está de acuerdo con el monto del impuesto que le cobran y desea que el impuesto sea equitativo, el estadístico es 0,000 estadísticamente significativo por lo tanto se rechaza la hipótesis nula.

Tabla N° 4.17
Resumen de prueba de hipótesis

4	Las categorías de AcuerdoIMPUESTO se producen con probabilidades iguales.	Prueba de chi-cuadrado de una muestra	,000	Rechazar la hipótesis nula.
5	Las categorías de CONOCÉtarifamínima se producen con probabilidades iguales.	Prueba de chi-cuadrado de una muestra	,000	Rechazar la hipótesis nula.
6	Las categorías de impuestoEQUITATIVO se producen con probabilidades iguales.	Prueba de chi-cuadrado de una muestra	,000	Rechazar la hipótesis nula.

Elaborado: Autora

En las preguntas de la encuesta: ¿está de acuerdo con el monto del impuesto que le cobran?, ¿Conoce la tarifa mínima- banda impositiva?, Desea que el impuesto sea equitativo? De acuerdo a la prueba X^2 es 0,000 por tanto se rechaza la hipótesis nula.

Tabla N° 4.18
Prueba de muestras relacionadas

	Diferencias relacionadas					t	gl	Sig. (bilateral)
	Media	Desviación típ.	Error típ. de la media	95% Intervalo de confianza para la diferencia				
				Inferior	Superior			
Par 1	PARROQUIA - IMPUESTO cobrado	- 28,3938 7134	30,147672 33	1,501762 53	- 31,34616 025	- 25,441582 43	- 18,9 07	,000

Elaborado: Autora

Con los resultados de impuesto cobrado en la distribución de Parroquias el estadístico significativo es 0,000 por lo tanto tienen significación estadística y se rechaza la hipótesis nula.

BIBLIOGRAFÍA

- Administración de Empresas. (14 de octubre de 2012). Obtenido de <http://cursoadministracion1.blogspot.com/>
- Alvarez, F. (1996). Impuesto Municipal Catastral. Pamplona - España: Aranzadi.
- Amoretti, P. (16 de mayo de 2013). monografias.com. Obtenido de Impuesto predial y sistema de catastro: <http://www.monografias.com/trabajos10/predial/predial.shtml>
- Armendariz Tubón, R. R. (2010). Tesis “INEQUIDAD EN EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL CANTON RIOBAMBA PROVINCIA DE CHIMBORAZO. Quito - Pichincha: Universidad Central del Ecuador.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2010). Art. 53, COOTAD Suplemento del Reg. Of. No. 303 de Martes 19 de Octubre. Quito - Ecuador: Ediciones Legales.
- Asociación de Municipalidades Ecuatorianas. (16 de mayo de 2013). soporte técnico para el pago de impuestos urbano y rural. Obtenido de <http://www.ame.gob.ec/ame/index.php/noticias/regionales/unidad-tecnica-regional-2/685-utr2-de-ame-brinda-acompanamiento-a-los-gadm-en-la-emision-del-impuesto-predial-urbano-y-rural-para-el-2013>
- Aulestia, D., & Rodríguez, V. (2013). para el Instituto Lincoln de políticas de suelo. Recuperado el Abril de 2013, de <http://prezi.com/vntibdkiu8/la-contribucion-especial-de-mejoras-como-mecanismo-de-financiamiento-urbano-en-ecuador/>,
- BALDEÓN, A. (Diciembre de 2013). Precio del mercado. (M. G. Guzmán, Entrevistador)
- Brugger, W. (1985). Diccionario de Filosofía. Barcelona – España: Herder.
- Cabanellas, G. (2012). Diccionario Jurídico elemental. Buenos Aires – Argentina: Heliasta.
- Camacho, Á. (2011). El Impuesto Predial: Análisis desde un Perspectiva Nacional; vínculo con el Catastro. Bogotá D.C. – Colombia: Instituto Colombiano de Derecho Tributario.
- Cámara Edilicia del Municipio de Latacunga. (1992). Volúmen XV; Plan de Desarrollo Urbano. Latacunga – Ecuador.
- Campos, S. (2004). Investigación sobre Plusvalía y Avalúos: Participación en Plusvalías, aplicación y realización de avalúos. Bogotá D.C. – Colombia: Universidad Nacional de Colombia; Facultad de Ciencias Económicas.

Cardona, G. (1999). Marco constitucional del Impuesto Predial, LO QUE NECESITA SABER SOBRE EL CATASTRO Y EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. Medellín – Colombia: Señal.

Cardona, G. (2007). Marco Constitucional del Impuesto Predial, LO QUE NECESITA SABER SOBRE EL CATASTRO Y EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO” cita el Decreto 3496 , reglamentario a la LEY 14 DE 1983 de Colombia. Medellín - Colombia: Editorial Señal.

Cardona, G., & Echevarría, C. (2007). Preguntas, respuestas y minutas sobre el catastro y el impuesto predial unificado.; Cita el Artículo 1 de la Resolución 2555de 1988, del Gobierno Bogotano. Medellín - Colombia: Universidad de Medellín; Editorial Sello y Señal Editora. 2da ed.

Carrera Reyes, F. J. (2012). México Legal. Recuperado el 27 de Marzo de 2012, de El sitio de la cultura jurídica de México en internet: citado por GARCÍA GUERRERO, Sandra, Ensayo “EQUIDAD TRIBUTARIA”, creado el 27 de Marzo de 2012 a la 18:28, accedido en [www.mexicolegal.com.mx/vp-ver.php?categoria=derecho/EQUIDAD%20TRIBUTARIA%20-%20SANDAGG%20-20Mex](http://mexicolegal.com.mx/vp-ver.php?categoria=derecho/EQUIDAD%20TRIBUTARIA%20-%20SANDAGG%20-20Mex)

Congreso de México. (2011). Código Financiero. México D.F.

Constituyente, A. N. (2008). CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. En A. N. CONSTITUYENTE, CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. MONTECRISTI - MANABÍ - ECUADOR: REISTRO OFICIAL.

CONSTITUYENTE, A. N. (2010). CÓDIGO ORGÁNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN. Quito - Ecuador: Lexis.

Constituyente, A. N. (2010). www.cuenca.gov.ec. Recuperado el 3 de Agosto de 2013, de Dirección financiera: http://www.cuenca.gov.ec/rentasenlinea/?q=page_predio

Dobner, K. (1982). Sistemas Catastrales. México D.F. – México: Concepto.

Dopsh, A. (1986). Fundamentos Económicos y Sociales de la Cultura Europea. México D.F. – México: Fondo de Cultura.

Durant, W. (2010). La vida de Grecia; tratado de Luis Tobio; tomo I. Buenos Aires – Argentina: Editorial Sudamericana.

Duruy, V. (1890). La Historia de los Griegos; tratado de Enrique Leopoldo Verne vil. Barcelona - España: Montaner y Simón editores; tomo II.

EMAPAL. (2013). Empresa Publica Municipal de agua y alcantarillado canton de Azogues.

Obtenido de Contribución Especial de Mejoras:

- [http://www.emapal.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=148:contribucion-especial-de-mejoras&catid=41,](http://www.emapal.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=148:contribucion-especial-de-mejoras&catid=41)
- Enciclopedia Jurídica BIZ 14. (2013). Obtenido de <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/>
- Errandonea, I. (1954). Diccionario del Mundo Clásico, tomo I. Madrid - España: Editorial Labor.
- Flores Zavala, E. (1993). Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas. México D.F.- México: Editorial Porrúa.
- GAD Municipal de Guayaquil. (2011). Art. 6 de la Ordenanza Municipal , Gaceta Oficial No. 26 de 30 de Diciembre. Guayaquil - Ecuador.
- Gerencie.com. (s.f.). Recuperado el 2 de Agosto de 2013, de Todo lo que el contador y empresario necesitan: <http://www.gerencie.com/clasificacion-de-los-impuestos.html>
- Gobierno de España. (2013). Ministerio de hacienda y administraciones públicas. Obtenido de <http://www.minhap.gob.es/es-ES/Paginas/Home.aspx>
- Gobierno Español de Navarra. (2010). Ley de haciendas Locales de Navarra. España.
- Gutiérrez Zamora, F. J. (2000). Tesis, “CONSIDERACIONES JURIDICAS DEL IMPUESTO PREDIAL EN RELACIÓN CON LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD TRIBUTARIA. México D.F - México: Universidad Iberoamericana de México.
- Honorable Congreso Nacional del Ecuador. (2005). Código Tributario Ecuador. Quito - Ecuador: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Jiménez Malagón, M. N. (2009). Tesis “FORMULACIÓN DE MODELOS ECONÓMICOS PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN BOGOTÁ CON LA METODOLOGÍA DE PRECIOS HEDÓNICOS. Bogotá - Colombia: Universidad Nacional de Bogotá.
- Kalthoff, D. K. (2008). Principios Tributarios y Equidad. EE.UU.: University of Texas (at Austin) Ph.D. in Economics. University of Maryland Académica, Escuela de Ing. Comercial PUCV,.
- LATACUNGA, G. C. (s.f.). <http://www.latacunga.gob.ec>. Recuperado el 2 de marzo de 2012 18:32
- LATACUNGA, G. M. (s.f.). www.municipiolatacunga.gob.ec.
- Leiva, F. (1988). Nociones de Metodología de Investigación Científica, Tercera Edición. Quito – Ecuador: Gráficas Moderna.
- Margáin, E. (1996). “Introducción al Derecho Tributario Mexicano” cita a Fleiner, en su obra;. México D.F.- México: Porrúa; 12da Edición.

MÉXICO, H. C. (1917). CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. MÉXICO D.F.

Neumark, F. (2008). Cit. Horacio García Belsunce. Temas de Derecho Tributario. Buenos Aires – Argentina: Abeledo Perrot.

OEA & BID. (2012). Reforma Tributaria para América Latina, Modelo de Código Tributario.

Oreste, R. (2007). Derecho de la Hacienda Pública. Bogotá D.C. – Colombia: Temis.

Paccha Soto, K. (s.f.). Guía Didáctica de COOTAD. Recuperado el 15 de Mayo de 2013, de <http://eva.utpl.edu.ec/material/207/G10209.pdf>

Parra, E. (2002). Apuntes de Catastro. Bogotá D.C- Colombia: Universidad Externado de Colombia; Imprenta Cargraphics S.A.

Pirenne, J. (1980). Historia del Antiguo Egipto; versión española del Dr. Juan Malerquer. Barcelona – España: Ediciones Océano; vol. I.

Riofrío, R. (14 de Junio de 2012). Entrevista personal. (M. GALARZA, Entrevistador) Latacunga - Ecuador: Dirección de Avalúos y Catastros Urbano rural del GAD Cantonal.

Rodríguez, R. (1986). Derecho Fiscal. México – D.F: Editorial /haría, 2da Edición.

Ruiz de Castilla, F. J. (2012). Reflexiones sobre Temas de Derecho Tributario y Política Fiscal. Recuperado el 21 de Octubre de 2013, de El sistema tributario regional y municipal: <http://blog.pucp.edu.pe/item/18473/el-sistema-tributario-regional-y-municipal>

Sánchez, M. C. (2006). Tesis Exclusividad de las rentas de tributos sobre la propiedad Inmueble como instrumento de maximización de la autonomía local. Revista Monografías Jurídicas.

Sánchez, P. (2009). Hacienda Pública Municipal en Colombia. Bogotá D.C. – Colombia: Grupo Ibáñez.

SANDOVAL, A. (1921). Monografía de la Provincia de Cotopaxi. Quito - Ecuador.

Ugarte, J. (2010). Tesis de tema “LA RECAUDACION TRIBUTARIA ECUATORIANA Y SU APLICACION SOBRE LOS PRINCIPIOS TRIBUTARIOS”,. Quito - Ecuador: Biblioteca Universidad Andina Simón Bolívar.

Universidad Nacional de Córdoba. (1969). Primeras Jornadas de Finanzas Públicas; *La tributación en la Argentina*. Córdoba - Argentina: Macchi.

Zarta, P. (2000). Tesis “Aspectos de la Política de Autoavalúo del Impuesto Predial Unificado en Santa Fé de Bogotá, un análisis crítico”, Universidad Nacional de Colombia. Santa Fé de Bogotá – Colombia: Facultad de Ciencias Sociales.



María Rosario Galarza Guzmán



Abogada por la Universidad Central del Ecuador, En Libre Ejercicio Profesional desde el 2017, Egresada de la Especialización en Derecho Aeronáutico, Espacial y Aeroportuario, Ingeniera en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras por la Universidad Técnica Particular de Loja. Inmiscuida en Procesos de Investigación Científica desde el 2004, Desarrolladora de Ensayos y Diversos Proyectos de Investigación Cualitativa y Cuantitativa para las Ciencias Sociales y Administrativas. Actualmente Maestrante de Derecho Procesal y Litigación Oral y de la Maestría en Educación Superior en España. Su trayectoria está basada en el Derecho Civil, Notarial Registral, Procesal Civil, Administrativo, Contratación Pública, Tributario y Niñez y Adolescencia.

ISBN: 978-9942-7408-9-2



9 789942 740892