

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 - 2021, DEL CANTÓN PALANDA.





EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALANDA

Considerando:

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

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República del Ecuador establece que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales”*.

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 242 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales”*.

Que, el mismo artículo citado anteriormente establece: *“Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales”*.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad”*.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”*.



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

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”*. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el artículo 11 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), declara acerca del Ecosistema Amazónico: *“El territorio de las provincias amazónicas forma parte de un ecosistema necesario para el equilibrio ambiental del planeta. Este territorio constituirá una circunscripción territorial especial regida por una ley especial conforme con una planificación integral participativa que incluirá aspectos sociales, educativos, económicos, ambientales y culturales, con un ordenamiento territorial que garantice la conservación y protección de sus ecosistemas y el principio del *sumak kawsay*”*.

“En la propuesta de la ley especial amazónica deberán participar personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos urbanos y rurales. Se respetará la integralidad de los territorios de las comunidades, pueblos y nacionalidades amazónicas, los derechos colectivos y los instrumentos internacionales”.



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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 establece: *“Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas”*.

“El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad”.

“Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”.

Que, de acuerdo al Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, *“Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas”*.



Que, el mismo artículo citado anteriormente plantea: *“La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria”*.

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto a la actualización del catastro establece: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”*.

Que, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Que, el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.*

Que, el artículo 68 del Código Tributario, de la Facultad Determinadora establece que: *“La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo”*.

Que, el artículo 87 del Código Tributario, de la Determinación establece que: *“es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo”*.

“Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha”.

Que, el artículo 88 del Código Tributario establece que: *“La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: 1) Por declaración del sujeto pasivo; 2) Por actuación de la administración; o, 3) De modo mixto”*.



Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; señala que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional”*.

“Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”.

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales indica que: *“La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, (...)”*.

Que, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que: *“El suelo rural de expansión urbana, es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria”*.

“La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente”.

“Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma”.

“Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley”.

“Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía”.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respecto a Rectoría, se establece que: *“La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional”*.



Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que: *“El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial”*.

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

“La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información”.

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; *“En el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles”*.

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

“Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda”.

“Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento”.



del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley”.

Que, el artículo 18, de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, señala: *“Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo”.*

Que, la Disposición Transitoria Única, de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, señala: *“Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central”.*

Que, la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sustituyéndolo por el siguiente: *“Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad”.*

Que, en la Ley Orgánica Para Evitar la Especulación Sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, el Artículo 3 establece: *“Agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro”.*

Que, en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, el Artículo 58.1 establece: *“Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta”.*

“El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario”.



Que, la Ley Orgánica Para Evitar la Especulación Sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos; en la Disposición Transitoria Tercera, establece: "Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

En aplicación directa de la Constitución de la República del Ecuador y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i, 56, 57, 58, 59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021, DEL CANTÓN PALANDA.

CAPÍTULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1. - OBJETO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Art. 2. - AMBITO DE APLICACIÓN. - Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, de la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 3. - DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 4. - CLASES DE BIENES. - Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.



Art. 5. - DEL CATASTRO.- 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”.

Art. 6. - FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 7. - DE LAS CLAVES CATASTRALES. – Una clave catastral es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva a nivel nacional, está establecido respecto a su localización, éste se conformará a partir de la codificación oficial establecida por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), que utiliza un código de seis dígitos para identificar de dos en dos la provincia, cantón y parroquia. La codificación subsiguiente de la clave catastral será determinada localmente, y estará conformada por dos dígitos para identificar la zona, dos para el sector, tres dígitos para la manzana en áreas urbanas y polígono en áreas rurales, tres dígitos para el número de lote, y tres dígitos últimos para identificar de ser necesario, las propiedades horizontales.

Art. 8. - DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 9. - JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos instancias:

a). - LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La codificación catastral, que ayuda a la formación de las claves catastrales, se establece de acuerdo a la localización del objeto catastral en el territorio, está establecida inicialmente por el código de división político administrativa de la República del Ecuador utilizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC); compuesto por seis dígitos numéricos, éstos formarán los primeros seis dígitos de la clave catastral; los dos primeros son para identificar la PROVINCIA, a éstos se les asignará desde el número 01 hasta el 99, de acuerdo los nombres de las provincias ordenadas alfabéticamente, a excepción de las provincias de Galápagos, Sucumbíos, Orellana, Santo Domingo de los Tsáchilas y Santa Elena, que fueron creadas en fechas posteriores a la implementación de esta codificación; a éstas últimas, se les asignará el código inmediato superior que le sigue a la última provincia codificada alfabéticamente, respetando su orden de acuerdo a su fecha de creación.

Los siguientes dos dígitos son para identificar el CANTÓN, a los cuales se les asignará desde el 01 al 99; y los dos subsiguientes son para identificar la PARROQUIA, ya sea URBANA o RURAL, para lo cual se identificará las parroquias urbanas que se constituyan



como cabecera cantonal con el código 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las mismas será desde 01 a 49; y la codificación para las parroquias rurales será desde 51 a 99.

Luego de los primeros seis dígitos, para el caso del cantón Palanda, se establecen trece dígitos más, distribuyéndolos de la siguiente manera: dos para identificar la ZONA, dos para identificar el SECTOR, tres para identificar la MANZANA en áreas urbanas y el POLÍGONO en áreas rurales, tres para identificar el LOTE, y tres últimos para identificar PROPIEDADES HORIZONTALES en el territorio urbano o DIVISIONES en el área rural.

En las parroquias en las que se establezcan centros pobladas que se constituyan como zonas urbanas, sean éstos cabeceras parroquiales, cabeceras cantonales, barrios, pueblos o ciudades, delimitadas por un perímetro urbano, las ZONAS se identificarán con diferentes dígitos dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro urbano. Para identificar las ZONAS ubicadas dentro del perímetro urbano, consideradas zonas urbanas, se utilizará los dígitos del 01 al 50; para identificar las ZONAS ubicadas fuera del perímetro urbano, consideradas zonas rurales, se utilizará los dígitos del 51 al 99.

b). - EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación del predio
- 02.- Tenencia del predio
- 03.- Descripción física del terreno
- 04.- Infraestructura y servicios
- 05.- Uso de suelo del predio
- 06.- Descripción de las edificaciones

Estas variables expresan la realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 10. - CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.- Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.



Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año vigente en el que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GAD municipal, como requisito previo para autorizar una escritura de compraventa, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de bienes inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por tesorería municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II

SUJETOS DEL TRIBUTO, DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO DE COMPETENCIA, Y RECLAMOS

Art. 11. - SUJETO ACTIVO. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palanda es el sujeto activo de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural en el cantón Palanda.

Art. 12. - SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos la o el propietario de predios urbanos ubicados dentro de los perímetros que delimitan las zonas urbanas, y la o el propietario o la o el poseedor de predios rurales situados fuera de los perímetros que delimitan las zonas urbanas, de acuerdo a los artículos 501 y 515 del COOTAD. Además, son sujetos pasivos de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural del cantón, los contribuyentes, los responsables, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades, aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del Código Tributario, y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13. - VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo** que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) **El valor de las edificaciones** que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.
- 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.

Art. 14. - NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera municipal notificará a los propietarios a través de la prensa, medios masivos de comunicación, boleta y demás formas de acuerdo a lo estipulado en el artículo 85, y los artículos que conforman el Capítulo V del Código Tributario. La notificación se efectuará para los siguientes motivos:



- a) Dar a conocer la iniciación de un proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer el valor de la propiedad actualizado.

Art. 15. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes, responsables o terceros que se creyeren afectados por un acto determinativo de obligación tributaria, y acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar su reclamo e interponer los recursos administrativos ante la autoridad de la que emane el acto, dentro del plazo de treinta días, contados desde el día hábil siguiente al de la notificación respectiva; de conformidad a lo que establecen los artículos 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, y el artículo 115 y Capítulo VII de la Sección 5ª del Código Tributario.

CAPÍTULO III

OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 16. - VALOR DE LA TRANSACCIÓN. - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de alguna entidad del sistema financiero nacional; el GAD Municipal, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 17. - DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS. - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

Art. 18. - DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN. - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

Art. 19. - ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD. - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologado el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GAD Municipal, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.



Art. 20. - DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD PARA SU ACTUALIZACIÓN. -

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD (\$)		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49,999	0%
DE 50,000	A 100,000	70%
DE 100,001	A 500,000	75%
DE 500,001	A 1'000,000	80%
DE 1'000,001	A Más	90%

Art. 21. - DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA. - Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Art. 22. - DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES. - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros certificará para los trámites legales correspondientes, si el contribuyente lo requiere; con esta información se actualizará los avalúos de las propiedades en la base de datos del catastro municipal.

Art. 23. - APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL. - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

Art. 24. - ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA. - El contribuyente podrá solicitar de forma voluntaria la actualización del catastro de un predio a su nombre; para lo cual deberá presentar una solicitud en Secretaría General del GAD municipal, en una hoja valorada adquirida en ventanilla de recaudación; la petición deberá dirigirse al Alcalde, y se adjuntará el certificado de no adeudar al GAD Municipal, y una copia de cédula de identidad y certificado de votación vigentes. El catastro del predio será actualizado de acuerdo a la declaración del contribuyente, o de requerirse el caso, de acuerdo a la información brindada por la visita e inspección que haya realizado un técnico de Avalúos y Catastros al sitio. El impuesto a la propiedad urbana y rural a pagar, en el año en el cual se presenta la petición de actualización, corresponderá al avalúo municipal que constaba antes de la actualización; el nuevo avalúo resultante de la actualización, incidirá en el valor del impuesto a la propiedad urbana o rural en el año siguiente al que se realizó la actualización. Sin embargo, el avalúo resultante de la actualización voluntaria del catastro del predio si podrá ser utilizado para efectos administrativos o de expropiación, de acuerdo con la Ley.



CAPÍTULO IV

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 25. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES .- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Arts. 503, 509, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual, es importante considerar el valor de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador); el valor que se encuentre vigente de manera oficial al momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, será ingresado al sistema; si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se ha modificado el valor de la RBU, se mantendrá el mismo del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 26. – EXONERACIÓN POR TERCERA EDAD Y DISCAPACITADOS. – De acuerdo al Art. 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, toda persona que ha cumplido los 65 años de edad y sus ingresos no superen un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas, o que su patrimonio no exceda las 500 remuneraciones básicas unificadas, tienen acceso al beneficio de exoneración del 50 % en el pago del impuesto a la propiedad urbana y rural, servicio de bomberos y servicios administrativos. Para beneficiarse de esta exoneración será necesario que el contribuyente solicite el trámite para la exoneración por tercera edad y discapacitados en la Dirección Financiera del GAD municipal.

Art. 27. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 28. - LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 29. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas procesales.



Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 30. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Capítulo IV del Código Tributario.

Art. 31. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y rural, considerada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigente en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio, si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente, en relación al valor comercial determinado por el GAD municipal; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública, de expropiación, y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración, realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia.

Esta certificación deberá ser solicitada a la Jefatura de Avalúos y Catastros por parte del contribuyente o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, de manera escrita y en hoja valorada municipal adquirida en ventanilla de recaudación; se deberá adjuntar a la solicitud el certificado de no adeudar por concepto alguno al GAD municipal a nombre del contribuyente o solicitante, y una hoja valorada para certificado de avalúos y catastros adquirida en ventanilla de recaudación.

Art. 32. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central del Ecuador, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.



CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 33. - OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de los perímetros urbanos, tanto en la cabecera cantonal Palanda, como en las cabeceras parroquiales también consideradas por la legislación local como áreas urbanas, estas son: El Porvenir del Carmen, San Francisco del Vergel, Valladolid y La Canela; Santa Clara es un centro poblado considerado también área urbana, que posee su respectivo perímetro urbano.

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, conforme lo establece el artículo 501 del COOTAD.

Art. 34. - SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de los perímetros urbanos, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el GAD municipal, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo Municipal mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal; proceso que deberá ser socializado con la comunidad a través de sus representantes locales.

Art. 35. - IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los impuestos establecidos en los artículos del 501 al 513 del COOTAD.

Los impuestos que gravan a la propiedad urbana son:

1. El impuesto a la propiedad urbana.
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 36. - BANDA IMPOSITIVA DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA. - De acuerdo al Art. 504 del COOTAD, el impuesto a la propiedad urbana se establecerá dentro de una banda impositiva que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25 %) y un máximo de cinco por mil (5 %); el cual será fijado por el GAD municipal mediante ordenanza.

Art. 37. - VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a) Valor del predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo (art. 495 del COOTAD), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: alcaldiadepalanda@gmail.com

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene el Gobierno municipal en el suelo urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

En los siguientes cuadros se expone los porcentajes (%) de cobertura y déficit de infraestructura básica, infraestructura complementaria y servicios municipales; que presentan las manzanas de cada uno de los sectores homogéneos definidos, para todas las áreas urbanas del cantón. Al final del cuadro se suman y promedian la totalidad de porcentajes de toda la infraestructura y servicios municipales para generar un porcentaje total de cobertura y déficit, que se ubica en la esquina inferior derecha de cada cuadro; juntamente con la cantidad total de manzanas.

CABECERA CANTONAL "PALANDA"										
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL BIENIO 2020-2021										
SECTOR HOMOG.	COBERTURA Y DÉFICIT (%)	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv. Municipa. Recolec. Aseo	PROMEDIO EN SECTOR HOMOGÉNEO (%)	CANTIDAD DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Elect. y Alumb.	Red Vial	Red Telefónica	Aceras y Bord.			
SH 1	COBERTURA	96,00	91,04	98,07	83,56	96,00	88,46	83,65	90,97	13
	DÉFICIT	4,00	8,96	1,93	16,44	4,00	11,54	16,35	9,03	
SH 2	COBERTURA	58,83	96,42	95,71	59,77	96,00	51,78	23,21	68,82	7
	DÉFICIT	41,17	3,58	4,29	40,23	4,00	48,22	76,79	31,18	
SH 3	COBERTURA	39,78	75,00	88,44	33,25	96,00	14,84	24,22	53,08	16
	DÉFICIT	60,22	25,00	11,56	66,75	4,00	85,16	75,78	46,92	
SH 4	COBERTURA	17,68	41,66	81,46	25,37	90,00	11,98	10,42	39,80	23
	DÉFICIT	82,32	58,34	18,54	74,63	10,00	88,02	89,58	60,20	
SH 5	COBERTURA	6,80	18,18	71,82	8,00	82,90	3,41	3,41	27,79	12
	DÉFICIT	93,20	81,82	28,18	92,00	17,10	96,59	96,59	72,21	
SH 6	COBERTURA	6,24	16,67	13,33	4,27	4,00	0,00	2,03	6,65	6
	DÉFICIT	93,76	83,33	86,67	95,73	96,00	100,00	97,97	93,35	
PROMEDIO EN CIUDAD (%)	COBERTURA	45,07	67,79	89,77	42,84	92,98	34,09	29,39	57,42	TOTAL MZS
	DÉFICIT	54,93	32,21	10,23	57,16	7,02	65,91	70,61	42,58	

CABECERA PARROQUIAL "VALLADOLID"										
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL BIENIO 2020-2021										
SECTOR HOMOG.	COBERTURA Y DÉFICIT (%)	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv. Municipa. Recolec. Aseo	PROMEDIO EN SECTOR HOMOGÉNEO (%)	CANTIDAD DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Elect. y Alumb.	Red Vial	Red Telefónica	Aceras y Bord.			
SH 1	COBERTURA	76,66	100,00	96,34	87,89	96,00	71,43	64,29	84,66	7
	DÉFICIT	23,34	0,00	3,66	12,11	4,00	28,57	35,71	15,34	
SH 2	COBERTURA	68,64	93,75	93,75	51,10	96,00	54,69	28,13	69,44	8
	DÉFICIT	31,36	6,25	6,25	48,90	4,00	45,31	71,87	30,56	
SH 3	COBERTURA	58,66	77,50	90,50	33,36	96,00	17,50	31,25	57,82	10
	DÉFICIT	41,34	22,50	9,50	66,64	4,00	82,50	68,75	42,18	
SH 4	COBERTURA	29,64	39,06	85,62	25,10	96,00	4,69	10,16	41,47	16
	DÉFICIT	70,36	60,94	14,38	74,90	4,00	95,31	89,84	58,53	
SH 5	COBERTURA	3,44	6,03	82,07	7,14	96,00	2,59	0,86	28,30	29
	DÉFICIT	96,56	93,97	17,93	92,86	4,00	97,41	99,14	71,70	
SH 6	COBERTURA	4,16	25,00	0,00	2,13	0,00	0,00	0,00	4,47	3
	DÉFICIT	95,84	75,00	100,00	97,87	100,00	100,00	100,00	95,53	
PROMEDIO EN CIUDAD (%)	COBERTURA	48,24	68,27	89,66	41,34	96,00	30,18	26,94	57,23	TOTAL MZS
	DÉFICIT	51,76	31,73	10,34	58,66	4,00	69,82	73,06	42,77	



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: alcaldiadepalanda@gmail.com

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

CABECERA PARROQUIAL "SAN FRANCISCO DEL VERGEL"										
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL BIENIO 2020-2021										
SECTOR HOMOG.	COBERTURA Y DÉFICIT (%)	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv.Municipa. Recolec. Aseo	PROMEDIO EN SECTOR HOMOGÉNEO (%)	CANTIDAD DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Elect. y Alumbr.	Red Vial	Red Telefónica	Aceras y Bord.			
SH 1	COBERTURA	99,84	100,00	90,00	86,40	0,00	50,00	0,00	60,89	1
	DÉFICIT	0,16	0,00	10,00	13,60	100,00	50,00	100,00	39,11	
SH 2	COBERTURA	54,08	98,61	83,88	28,26	0,00	4,86	0,00	38,53	18
	DÉFICIT	45,92	1,39	16,12	71,74	100,00	95,14	100,00	61,47	
SH 3	COBERTURA	22,28	66,07	81,42	17,60	0,00	0,00	0,00	26,77	14
	DÉFICIT	77,72	33,93	18,58	82,40	100,00	100,00	100,00	73,23	
SH 4	COBERTURA	3,12	11,11	80,41	9,42	0,00	0,00	0,00	14,87	36
	DÉFICIT	96,88	88,89	19,59	90,58	100,00	100,00	100,00	85,13	
PROMEDIO EN CIUDAD (%)	COBERTURA	44,83	68,95	83,93	35,42	0,00	13,72	0,00	35,26	TOTAL MZS
	DÉFICIT	55,17	31,05	16,07	64,58	100,00	86,29	100,00	64,74	69

CABECERA PARROQUIAL "EL PORVENIR DEL CARMEN"										
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL BIENIO 2020-2021										
SECTOR HOMOG.	COBERTURA Y DÉFICIT (%)	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv.Municipa. Recolec. Aseo	PROMEDIO EN SECTOR HOMOGÉNEO (%)	CANTIDAD DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Elect. y Alumbr.	Red Vial	Red Telefónica	Aceras y Bord.			
SH 1	COBERTURA	67,40	100,00	98,00	24,32	0,00	5,00	0,00	42,10	5
	DÉFICIT	32,60	0,00	2,00	75,68	100,00	95,00	100,00	57,90	
SH 2	COBERTURA	42,80	82,14	97,14	19,20	0,00	0,00	0,00	34,47	7
	DÉFICIT	57,20	17,86	2,86	80,80	100,00	100,00	100,00	65,53	
SH 3	COBERTURA	24,96	52,50	90,50	10,88	0,00	0,00	0,00	25,55	10
	DÉFICIT	75,04	47,50	9,50	89,12	100,00	100,00	100,00	74,45	
SH 4	COBERTURA	3,74	12,50	81,00	6,40	0,00	0,00	0,00	14,81	10
	DÉFICIT	96,26	87,50	19,00	93,60	100,00	100,00	100,00	85,19	
PROMEDIO EN CIUDAD (%)	COBERTURA	34,73	61,79	91,66	15,20	0,00	1,25	0,00	29,23	TOTAL MZS
	DÉFICIT	65,28	38,22	8,34	84,80	100,00	98,75	100,00	70,77	32

CENTRO URBANO "SANTA CLARA DEL VERGEL"										
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL BIENIO 2020-2021										
SECTOR HOMOG.	COBERTURA Y DÉFICIT (%)	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv.Municipa. Recolec. Aseo	PROMEDIO EN SECTOR HOMOGÉNEO (%)	CANTIDAD DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Elect. y Alumbr.	Red Vial	Red Telefónica	Aceras y Bord.			
SH 1	COBERTURA	44,92	95,00	92,00	15,36	0,00	0,00	0,00	35,33	5
	DÉFICIT	55,08	5,00	8,00	84,64	100,00	100,00	100,00	64,67	
SH 2	COBERTURA	17,16	53,12	85,00	6,40	0,00	3,12	0,00	23,54	8
	DÉFICIT	82,84	46,88	15,00	93,60	100,00	96,88	100,00	76,46	
SH 3	COBERTURA	2,67	17,85	78,21	2,74	0,00	0,00	0,00	14,50	14
	DÉFICIT	97,33	82,15	21,79	97,26	100,00	100,00	100,00	85,50	
PROMEDIO EN CIUDAD (%)	COBERTURA	21,58	55,32	85,07	8,17	0,00	1,04	0,00	24,45	TOTAL MZS
	DÉFICIT	78,42	44,68	14,93	91,83	100,00	98,96	100,00	75,55	27

CABECERA PARROQUIAL "LA CANELA"										
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL BIENIO 2020-2021										
SECTOR HOMOG.	COBERTURA Y DÉFICIT (%)	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv.Municipa. Recolec. Aseo	PROMEDIO EN SECTOR HOMOGÉNEO (%)	CANTIDAD DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Elect. y Alumbr.	Red Vial	Red Telefónica	Aceras y Bord.			
SH 1	COBERTURA	65,52	93,75	90,00	37,00	0,00	15,62	0,00	43,13	4
	DÉFICIT	34,48	6,25	10,00	63,00	100,00	84,38	100,00	56,87	
SH 2	COBERTURA	24,96	55,55	87,22	15,20	0,00	1,38	0,00	26,33	9
	DÉFICIT	75,04	44,45	12,78	84,80	100,00	98,62	100,00	73,67	
SH 3	COBERTURA	6,24	13,88	81,11	6,40	0,00	0,00	0,00	15,38	18
	DÉFICIT	93,76	86,12	18,89	93,60	100,00	100,00	100,00	84,62	
PROMEDIO EN CIUDAD (%)	COBERTURA	32,24	54,39	86,11	19,53	0,00	5,67	0,00	28,28	TOTAL MZS
	DÉFICIT	67,76	45,61	13,89	80,47	100,00	94,33	100,00	71,72	31



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: alcaldiadepalanda@gmail.com

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología, y el equipamiento urbano, en la funcionalidad urbana del cantón; resultado que permite establecer los sectores homogéneos en cada una de las áreas urbanas, mismos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determinará el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en los cuadros siguientes:

VALOR M2 DE TERRENO EN EL ÁREA URBANA "PALANDA"						
Sector Homogéneo	LÍMITE SUP.	VALOR M2 (\$)	LÍMITE INF.	VALOR M2 (\$)	CANTIDAD MANZANAS	MANZANAS
1	9,8080	150	8,6500	130	13	33; 34; 35; 38; 39; 40 (Sector 1) 4; 5; 6; 7; 12; 13; 14 (Sector 2)
2	8,4965	80	7,3815	70	7	28; 41 (Sector 1) 8; 9; 11; 23; 27 (Sector 2)
3	7,2975	60	6,1105	50	16	3; 8; 9; 14; 15; 24; 32; 36; 37; 45; 47 (Sector 1) 3; 15; 22; 25; 26; (Sector 2)
4	5,9855	35	4,8310	30	23	2; 4; 5; 6; 7; 12; 16; 17; 20; 30; 42; 46 (Sector 1) 10; 16; 18; 21; 24; 28; 35; 36; 37; 40; 47 (Sector 2)
5	4,7685	25	3,5580	20	12	10; 11; 19; 21; 22; 29; 43; 44; 49 (Sector 1) 31; 34; 39 (Sector 2)
6	3,4670	8	2,3300	4	6	13; 18; 31; 48 (Sector 1) 17; 55 (Sector 2)
CANTIDAD TOTAL DE MANZANAS:					77	

VALOR M2 DE TERRENO EN EL ÁREA URBANA "VALLADOLID"						
Sector Homogéneo	LÍMITE SUP.	VALOR M2 (\$)	LÍMITE INF.	VALOR M2 (\$)	CANTIDAD MANZANAS	MANZANAS
1	9,5310	70	8,3970	60	7	24; 28; 29; 34; 35 (Sector 1) 5; 6 (Sector 2)
2	8,1735	35	7,2225	30	8	19; 25; 30 (Sector 1) 12; 13; 18; 23; 28 (Sector 2)
3	7,0835	25	5,9725	20	10	8; 15; 27; 33; 36 (Sector 1) 4; 7; 11; 19; 36 (Sector 2)
4	5,8865	15	4,8470	13	16	9; 14; 16; 18; 20; 23; 26 (Sector 1) 10; 17; 20; 22; 24; 25; 26; 27; 35 (Sector 2)
5	4,7505	11	3,8100	5	29	3; 4; 5; 7; 13; 17; 31; 32 (Sector 1) 2; 3; 8; 33; 34; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 52; 53; 54 (Sector 2)
6	3,5210	3	2,4100	2	3	37; 38 (Sector 1) 21 (Sector 2)
CANTIDAD TOTAL DE MANZANAS:					73	



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: alcaldiadepalanda@gmail.com

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

VALOR M2 DE TERRENO EN EL ÁREA URBANA "SAN FRANCISCO DEL VERGEL"						
Sector Homogéneo	LÍMITE SUP.	VALOR M2 (\$)	LÍMITE INF.	VALOR M2 (\$)	CANTIDAD MANZANAS	MANZANAS
1	8,1130	25	6,9180	20	1	23 (Sector 2)
2	6,7450	10	5,7340	8	18	6; 7; 8; 11; 12; 13; 16; 17; 18; 19; 22; 24; 26; 30; 31; 32; 33; 37 (Sector 2)
3	5,7115	5	4,6235	4	14	6; 7; 16 (Sector 1) 2; 3; 4; 14; 15; 25; 29; 34; 38; 39; 45 (Sector 2)
4	4,4810	3	3,3330	0,50	36	1; 2; 3; 4; 5; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 17 (Sector 1) 1; 5; 9; 10; 20; 21; 27; 28; 35; 36; 42; 44; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 54; 55 (Sector 2)
CANTIDAD TOTAL DE MANZANAS:					69	

VALOR M2 DE TERRENO EN EL ÁREA URBANA "EL PORVENIR DEL CARMEN"						
Sector Homogéneo	LÍMITE SUP.	VALOR M2 (\$)	LÍMITE INF.	VALOR M2 (\$)	CANTIDAD MANZANAS	MANZANAS
1	7,2280	25	6,2745	20	5	8; 10; 22; 9; 18
2	6,1180	10	5,4305	7	7	5; 17; 21; 23; 16; 19; 26
3	5,1810	5	4,3160	4	10	3; 6; 11; 24; 27; 2; 4; 7; 15; 20
4	4,1685	3	3,3330	0,50	10	12; 25; 30; 32; 34; 28; 29; 31; 33; 35
CANTIDAD TOTAL DE MANZANAS:					32	

VALOR M2 DE TERRENO EN EL ÁREA URBANA "SANTA CLARA DEL VERGEL"						
Sector Homogéneo	LÍMITE SUP.	VALOR M2 (\$)	LÍMITE INF.	VALOR M2 (\$)	CANTIDAD MANZANAS	MANZANAS
1	6,2740	10	5,3510	8	5	11; 15; 16; 21; 26
2	5,1460	5	4,3210	3	8	3; 6; 10; 12; 17; 20; 25; 27
3	4,3070	1	3,3300	0,25	14	2; 5; 7; 12; 22; 24; 30; 30; 32; 33; 34; 35; 38; 39
CANTIDAD TOTAL DE MANZANAS:					27	



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: alcaldiadepalanda@gmail.com

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

VALOR M2 DE TERRENO EN EL ÁREA URBANA "LA CANELA"						
Sector Homogéneo	LÍMITE SUP.	VALOR M2 (\$)	LÍMITE INF.	VALOR M2 (\$)	CANTIDAD MANZANAS	MANZANAS
1	7,3895	25	6,2455	20	4	12; 13; 19; 20
2	5,3580	10	4,5570	8	9	8; 11; 18; 21; 23; 24; 29; 36; 37
3	4,4810	5	3,1205	0,50	18	5; 6; 7; 9; 10; 14; 15; 17; 22; 25; 28; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 38
CANTIDAD TOTAL DE MANZANAS:					31	

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio.

Además, se debe considerar el valor de la propiedad que haya sido actualizado por medio de otras fuentes legales, como: el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente; información que se sujetará al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

Topográficos. - Puede ser: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado o escarpado.

Geométricos. - Son: Localización, forma, superficie, relación de dimensiones frente / fondo.

Accesibilidad a servicios. - Si posee acceso a: vías, energía eléctrica, abastecimiento de agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Estos factores se detallan a continuación:

TABLA DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES EN ÁREA URBANA

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACIÓN FRENTE / FONDO	(1.00 a 0.94)
1.2.- FORMA	(1.00 a 0.94)
1.2.1.- REGULAR	1.00
1.2.2.- IRREGULAR	0.97
1.2.2.- MUY IRREGULAR	0.94
1.3.- SUPERFICIE	(1.00 a 0.94)



1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (1.00 a 0.95)

1.4.1.- ESQUINERO	1.00
1.4.2.- INTERMEDIO	0.99
1.4.3.- INTERIOR	0.95
1.4.4.- EN CABECERA	1.00
1.4.5.- EN PASAJE	0.97
1.4.6.- MANZANERO	1.00

2.- TOPOGRÁFICOS COEFICIENTE

2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO (1.0 a 0.93)

2.1.1.- SECO	1.00
2.1.2.- INUNDABLE	0.98
2.1.3.- CENAGOSO	0.93
2.1.4.- HÚMEDO	0.95

2.2.- TOPOGRAFÍA (1.0 a 0.93)

2.2.1.- A NIVEL	1.00
2.2.2.- BAJO NIVEL	0.93
2.2.3.- SOBRE NIVEL	0.93
2.2.4.- ACCIDENTADO	0.98
2.2.5.- ESCARPADO HACIA ARRIBA	0.95
2.2.6.- ESCARPADO HACIA ABAJO	0.95

3. - ACCESIBILIDAD A SERVICIOS COEFICIENTE

3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA (1.00 a 0.88)
(ENERGÍA ELÉCTRICA; ABASTECIMIENTO DE AGUA; ALCANTARILLADO)

3.1.1.- POSEE 3 INDICADORES	1.00
3.1.2.- POSEE 2 INDICADORES	0.96
3.1.3.- POSEE 1 INDICADOR	0.92
3.1.4.- NO POSEE INDICADORES	0.88

3.2.-VIAS (1.00 a 0.88)

3.2.1.- TIERRA	0.88
3.2.2.- LASTRE	0.92
3.2.3.- PIEDRA	0.95
3.2.4.- ADOQUÍN	1.00
3.2.5.- ASFALTO	1.00
3.2.6.- HORMIGÓN	1.00



3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS (1.0 a 0.93)

(ACERAS; BORDILLOS; RED TELEFÓNICA; RECOLECCIÓN DE BASURA; ASEO DE CALLES)

3.3.1.- POSEE 5 INDICADORES	1.00
3.3.2.- POSEE 4 INDICADORES	0.986
3.3.3.- POSEE 3 INDICADORES	0.972
3.3.4.- POSEE 2 INDICADORES	0.958
3.3.5.- POSEE 1 INDICADOR	0.944
3.3.6.- NO POSEE INDICADORES	0.93

Las particularidades físicas de cada predio de acuerdo a su ubicación en la ciudad, generan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, que representan el estado actual del mismo; estas condiciones permiten obtener su valoración individual.

Cálculo del Valor Individual de terrenos urbanos

Para la valoración individual de un terreno urbano, en este caso representado por “VI”, se considerarán tres factores: 1) El Valor por m2 del Sector Homogéneo “Vsh”, obtenido de un mapa o plano de sectores homogéneos previamente elaborado; 2) el Factor de Afectación, representado con “Fa”, obtenido a través de un cálculo que se explicará a continuación; y 3) la Superficie del terreno, representada con “S”. Aplicando la fórmula de la siguiente manera:

$$VI = Vsh \times Fa \times S$$

Donde:

VI: Valor individual del terreno

Vsh: Valor por m2 del sector homogéneo

Fa: Factor de afectación

S: Superficie del terreno

El “Factor de Afectación” se calcula de la siguiente manera:

$$Fa = Fgeo \times Ftopo \times Facc \times Finp$$

Donde:

Fa: Factor de afectación

Fgeo: Factores Geométricos

Ftopo: Factores Topográficos

Facc: Factores de Accesibilidad

Finp: Factores de Intervención Pública



b) Valor de las edificaciones. – La valorización de las edificaciones se aplica solo a aquellas que son de carácter permanente; se realiza mediante la aplicación de una simulación de presupuestos de obra, avaluada a costos actualizados; en la que constarán los siguientes indicadores:

De características generales:

- Tipo de estructura: Aporticada / soportante / mixta.
- Edad de la construcción: En número de años.
- Estado de conservación: Estable / a reparar / obsoleto.
- Reparaciones: En número de años.
- Número de pisos: En cantidad de pisos.

De estructura:

- Columnas
- Vigas y cadenas
- Entrepisos
- Paredes
- Escaleras
- Cubierta

De acabados:

- Revestimiento de pisos
- Revestimiento interior
- Revestimiento exterior
- Revestimiento de escaleras
- Tumbados
- Cubierta
- Puertas
- Ventanas
- Cubre ventanas
- Clósets

De instalaciones:

- Instalaciones sanitarias
- Baños: En cantidad y tipo de baños
- Instalaciones eléctricas

Otras inversiones:

- Sauna / Turco / Hidromasaje
- Ascensor
- Escalera eléctrica
- Aire acondicionado
- Sistema y redes / seguridad
- Piscinas
- Cerramientos
- Vías y caminos
- Instalaciones deportivas



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: alcaldiadepalanda@gmail.com

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

Aplicación del método de reposición. - Para la aplicación del método de reposición, y establecer los parámetros específicos de cálculo; a cada indicador, que a la vez funciona como un componente del presupuesto de obra; por cada sistema constructivo le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor, en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja, y más de un piso. La constante de correlación para un piso "P1" será de 25.0000; y para más de un piso "P2" será de 25.2000.

TABLA DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición	Valor						
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,2636	Caña	0,0755	Madera Común	0,4057	Pozo Ciego	0,1005
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Canalización Aguas Servidas	0,0575
Hierro	1,1868	Arena-Cemento	0,3284	Madera Fina	2,2928	Canalización Aguas Lluvias	0,0575
Madera Común	0,5612	Cemento alisado	0,3284	Arena-Cemento	0,2614	Canalización Combinado	0,1584
Caña	0,4044	Mármol	4,0192	Grafiado	0,3998		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,0096	Champiado	0,3709	Baños	
Bloque	0,4329	Marmolina	1,3375	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4329	Baldosa Cemento	0,4588	Fibra Sintética	1,0768	Letrina	0,0876
Piedra	0,4788	Baldosa Cerámica	0,6770	Estuco	0,6086	Baño Común	0,0958
Adobe	0,4329	Parquet	0,8458			Medio Baño	0,1124
Tapial	0,4329	Vinyl	0,4502	Cubierta		Un Baño	0,1537
		Duela	0,5420	Arena-Cemento	0,2873	Dos Baños	0,3073
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	0,8458	Fibro Cemento	0,6657	Tres Baños	0,4610
No tiene	0,0000	Tabla	0,2980	Teja Común	0,7313	Cuatro Baños	0,6064
Hormigón Armado	0,7176			Teja Vidriada	1,1466	+ de 4 Baños	0,7519
Hierro	0,3991	Revestimiento Interior		Zinc	0,3905		
Madera Común	0,2763	No tiene	0,0000	Poliétileno	0,8165	Eléctricas	
Caña	0,1072	Madera Común	1,3457	Domos / Traslúcido	0,8165	No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Caña	0,3795	Ruberoy	0,8165	Alambre Exterior	0,3603
		Madera Fina	3,4257	Paja-Hojas	0,1981	Tubería Exterior	0,3889
Entre Pisos		Arena-Cemento	0,3906	Cady	0,1170	Empotradas	0,4085
No Tiene	0,0000	Tierra	0,2208	Tejuelo	0,3784		
Hormigón Armado	0,3333	Marmol	2,9950	Baldosa Cerámica	0,7510		
Hierro	0,2266	Marmetón	2,1150	Baldosa Cemento	0,5090		
Madera Común	0,1466	Marmolina	1,2350	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1217	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Madera y Ladrillo	0,2054	Grafiado	1,0452	Madera Común	0,7848		
Bóveda de Ladrillo	0,1404	piedra ladrillo	2,7537	Caña	0,0150		
Bóveda de Piedra	0,5910			Madera Fina	1,4233		
Paredes		Revestimiento Exterior		Aluminio	1,5259		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,7244		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1813	Hierro-Madera	0,0610		
Madera Común	0,9590	Tierra	0,1430	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3316	Marmol	1,1095	Tol Hierro	1,3966		
Madera Fina	1,2489	Marmetón	1,1095	Ventanas			
Bloque	0,7482	Marmolina	1,1095	No tiene	0,0000		
Ladrillo	0,6717	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Común	0,1893		
Piedra	0,6377	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Fina	0,3248		
Adobe	0,4719	Grafiado	0,4863	Aluminio	0,5806		
Tapial	0,4719	Champiado	0,2086	Enrollable	0,2370		
Bahareque	0,4659			Hierro	0,4091		
Fibro-Cemento	0,7011	Revestimiento Escalera		Madera Malla	0,1344		
		No tiene	0,0000	Cubre Ventanas			
Escalera		Madera Común	0,0222	No tiene	0,0000		
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Hierro	0,1699		
Hormigón Armado	0,4051	Madera Fina	0,0565	Madera Común	0,3296		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0065	Caña	0,0000		
Hormigón Simple	0,0643	Marmol, marmetón	0,0393	Madera Fina	0,7150		
Hierro	0,1885	Marmetón	0,0393	Aluminio	0,3852		
Madera Común	0,0314	Marmolina	0,0393	Enrollable	0,5252		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0114	Madera Malla	0,0210		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Closets			
Ladrillo	0,0168	Grafiado	0,3531	No tiene	0,0000		
Piedra	0,0758	Champiado	0,3531	Madera Común	0,4424		
				Madera Fina	0,8095		
Cubierta				Aluminio	0,7225		
Hormigón Armado	1,5925						
Hierro	1,0829						
Estereoestructura	11,0493						
Madera Común	0,5090						
Caña	0,1987						
Madera Fina	0,9555						



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: alcaldiadepalanda@gmail.com

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

Cálculo de la Depreciación. - Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años Cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Comun	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2



Cálculo del valor individual del metro cuadrado de la edificación. - Para calcular el valor individual del metro cuadrado "M2" de la edificación, se aplicará el siguiente procedimiento:

Valor M2 de la edificación = (Sumatoria de factores de participación por rubro) x constante de correlación del valor) x (factor de depreciación) x (factor de estado de conservación).

Factor de estado de conservación. - El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes:

- **Estable.** - Es el estado de la edificación cuya estructura, paredes y/o cubierta no presentan daño visible.
- **A reparar.** - Es el estado en el cual la edificación presenta objetivamente fallas parciales en su estructura, paredes y/o cubierta.
- **Total deterioro / Obsoleto.** - Es el estado de las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan inminente posibilidad de desmoronamiento o colapso.

AFECTACIÓN: COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN				
EDAD Y ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:	AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR (De acuerdo a porcentaje % especificado)	TOTAL DETERIORO / OBSOLETO
FACTOR "ESTADO DE CONSERVACIÓN":	0.00 a 2.00	1.00	0.84 a 0.30	0.00

Cálculo del valor total de la edificación. - Para calcular el valor total de la edificación, se lo hará de la siguiente manera:

Valor de edificación = (Valor M2 de la edificación) x (superficies de cada bloque edificado)

Art. 38. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 39. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.40 o/oo (cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad. Se cobrará adicionalmente el 1.5% (uno punto cinco por ciento) de una remuneración básica unificada del trabajador en general, por concepto de Servicios Administrativos; exceptuando a las instituciones públicas.



Art. 40. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS AL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA. - Para la determinación del impuesto adicional al impuesto predial urbano, que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios. Se aplicará el 0.15 ‰ (Cero punto quince por mil) sobre el avalúo de la propiedad.

Art. 41. - IMPUESTO ANUAL A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. – Se cobrará un recargo anual del dos por mil (2 ‰) sobre el valor que grava a los inmuebles no edificados, hasta que se realice una edificación en ellos, de acuerdo a lo establecido en el Art. 507 del COOTAD. Este recargo se aplicará de acuerdo a las siguientes regulaciones:

- a) El recargo se aplicará solo a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas que cuenten con los servicios básicos, tales como: agua potable, alcantarillado, y energía eléctrica.
- b) El recargo no se aplicará a los inmuebles ocupados por parques o jardines adyacentes a los edificados, ni a los correspondientes a retiros, márgenes de protección, o demás limitaciones zonales que se estipulen en las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos.
- c) El recargo no se aplicará a inmuebles destinados a estacionamientos para vehículos, cuyos propietarios hayan obtenido la autorización municipal para desarrollar dicha actividad en el predio, justificando debidamente la necesidad de generar estacionamientos en dicho lugar; de no haberse obtenido la autorización municipal, se considerará como inmueble no edificado y se le aplicará el recargo correspondiente.
- d) El recargo no se aplicará a inmuebles no edificados que formen parte de una zona de explotación agrícola y/o ganadera, a pesar que se encuentren ubicados dentro del perímetro urbano, y poseer los servicios básicos detallados en el literal a).
- e) El recargo no se aplicará a inmuebles que por causa de terremoto u otro siniestro, hubiere perdido la edificación; y se exonerará de este recargo durante los 5 años siguientes, posteriores a la calamidad.
- f) El recargo no se aplicará a inmuebles que hayan sido transferidos de dominio; tanto para el año en el que se efectuó el traspaso de propiedad, como para el año siguiente. Este plazo se extenderá a cinco años a partir de la protocolización de las escrituras en el caso de los propietarios que no posean otro inmueble dentro del cantón, y estuvieren tramitando préstamo para la construcción de vivienda en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país; conforme se justifique con el certificado correspondiente. En el caso de que los propietarios sean migrantes en el extranjero, este plazo se extenderá a diez años.
- g) El recargo no se aplicará a los inmuebles cuyo avalúo municipal sea inferior a veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.



Art. 42. - IMPUESTO ANUAL A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS UBICADOS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados.
- b) El dos por mil (2‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad cuyo estado sea considerado obsoleto o en total deterioro, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en el literal **a)**.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal **b)**, el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá el GAD municipal, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 43. – PROPIEDADES EXENTAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA. – De acuerdo al Art. 509 del COOTAD, están exentas del pago del impuesto a la propiedad urbana las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 44. – PROPIEDADES CON EXENCIONES TEMPORALES DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD. – De acuerdo al Art. 510 del COOTAD, gozarán de una exención del impuesto a la propiedad:



- a) Por los cinco años posteriores al de su terminación o adjudicación, los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
- b) Por los cinco años posteriores al de su terminación, las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar.
- c) Por los cinco años posteriores al de su terminación, los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- d) Hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.
- e) Cada uno de los pisos por separado, cuando la construcción comprenda varias plantas; siempre que las mismas puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.
- f) Los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 45. - ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de impuestos a la propiedad los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; de acuerdo al Art. 509 literal a) del COOTAD.

Las zonas urbano-marginales las definirá el GAD municipal, en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 46. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa considerada para el impuesto predial se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo, se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos. De acuerdo a lo establecido en el Art. 505 del COOTAD.

Art. 47. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad, en los que deberá constar el valor o parte del valor que



corresponda a cada propietario; de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD, y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 48. - ÉPOCA DE PAGO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA. - El impuesto a la propiedad urbana debe pagarse en el transcurso del respectivo año, sin necesidad que la Tesorería Municipal notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero del año correspondiente, aún cuando no se hubiere emitido todavía el catastro para dicho año; de ser el caso, el cobro del impuesto se efectuará sobre la base del catastro del año anterior, entregando al contribuyente un recibo provisional de pago. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se realicen desde el primero de enero hasta el 30 de junio del año correspondiente al impuesto, gozarán de descuentos al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

TABLA DE PORCENTAJES DE DESCUENTO

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 a l 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 a l 15 de febrero	8%
Del 16 al 28/29 de febrero	7%
Del 1 a l 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 a l 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 a l 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 a l 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

Vencido el año fiscal el 31 de diciembre, a partir del primero de enero del año siguiente se recaudarán los impuestos vencidos, con recargos e intereses por mora, conforme al procedimiento coactivo.



CAPÍTULO VI

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 49. - OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 50. - SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a la propiedad rural, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán: la tierra y las edificaciones.

Art. 51. - IMPUESTO QUE GRAVA A LOS PREDIOS RURALES. - Los predios rurales están gravados por el impuesto establecido en los artículos del 514 al 526 del COOTAD.

El impuesto que grava a la propiedad rural es:

1. El impuesto a la propiedad rural.

Art. 52. – BANDA IMPOSITIVA DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL. – De acuerdo al Art. 517 del COOTAD, el impuesto a la propiedad rural se establecerá dentro de una banda impositiva que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25 ‰) y un máximo de tres por mil (3 ‰); el cual será fijado por el GAD municipal mediante ordenanza.

Art. 53. - 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, con los siguientes indicadores generales:

- 01.- Identificación predial
- 02.- Tenencia
- 03.- Descripción del terreno
- 04.- Infraestructura y servicios
- 05.- Uso y calidad del suelo
- 06.- Descripción de las edificaciones
- 07.- Gastos e Inversiones

Art. 54. - VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo municipal aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:



a) Valor de terrenos.

Sectores similares u homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales; información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificarlo en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura. Siendo el Sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

Además, se considera para el análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad del suelo, la cual se obtiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de tierras definida por los 8 tipos de tierras establecidos en el Sistema Americano de Clasificación; que, en orden ascendente, la primera clase es la de mejor calidad, mientras que la octava clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de Clasificación Agrológica se analiza:

1. **Las Condiciones agronómicas del suelo:** Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, Nitrógeno (N), Fósforo (P), Potasio (K), Medida de acides o alcalinidad (PH), salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica.
2. **Condiciones Topográficas:** Relieve y erosión.
3. **Condiciones Climatológicas:** Índice climático y exposición solar.

Toda esta información se obtiene de: los planos temáticos que se encuentran en el Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), sistema que anteriormente se llamaba "SINAGAP"; del análisis de laboratorio de suelos; y de la información de campo.

Relacionar el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica; permite establecer sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo en el territorio rural, las zonas de expansión urbana y zonas industriales; la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD municipal, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, por sus propias características, serán las que definan su valor.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: munpalanda@yahoo.es

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE PALANDA

Nro.	SECTORES HOMOGÉNEOS
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.10
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.20
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.22
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.30
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.31

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

CUADRO DE VALORES BASE POR SECTORES HOMOGÉNEOS

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
S.H. 4.10	3333	2947	2561	2000	1825	1579	1018	632
S.H. 4.11	166667	147368	128070	100000	91228	78947	50877	31579
S.H. 5.20	1,827	1.615	1.404	1.096	1000	865	558	346
S.H. 5.22	164423	145385	126346	98654	90000	77885	50192	31154
S.H. 6.30	633	560	487	380	347	300	193	120
S.H. 6.31	31667	28000	24333	19000	17333	15000	9667	6000

Simbología de colores:



Valor Base promedio investigado en cada Sector Homogéneo



Valor Base promedio general

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los coeficientes de modificación, que son factores de aumento o reducción de los indicadores.

Los indicadores se enlistan a continuación:

Geométricos. – Son: Localización, forma, y superficie.

Topográficos. – Puede ser de topografía: plana, pendiente leve, pendiente media, o pendiente fuerte.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: munpalanda@yahoo.es

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

Accesibilidad al Riego. – Puede ser de accesibilidad: Permanente, parcial, ocasional, o no tener accesibilidad a riego.

Accesos y Vías de Comunicación. – Pueden ser de: Primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, línea férrea, o no tener acceso o vía.

Calidad del Suelo. - De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera, como la de mejores condiciones para producir, hasta la octava, que sería la de peores condiciones para producir.

Servicios básicos. – Puede poseer: electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte público, o no tener ningún servicio básico.

En la siguiente tabla se detallan los coeficientes de modificación por indicadores:

TABLA DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES EN ÁREA RURAL

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTE
1.1.- FORMA DEL PREDIO	(1.00 a 0.98)
1.1.1.- REGULAR	1.00
1.1.2.- IRREGULAR	0.99
1.1.3.- MUY IRREGULAR	0.98
1.2.- POBLACIONES CERCANAS	(1.00 a 0.96)
1.2.1.- CAPITAL PROVINCIAL	1.00
1.2.2.- CABECERA CANTONAL	0.987
1.2.3.- CABECERA PARROQUIAL	0.976
1.2.4.- ASENTAMIENTO URBANOS	0.96
1.3.- SUPERFICIE (ha)	(2.26 a 0.65)
De 0.0001 a 0.0500	
De 0.0501 a 0.1000	
De 0.1001 a 0.1500	
De 0.1501 a 0.2000	
De 0.2001 a 0.2500	
De 0.2501 a 0.5000	
De 0.5001 a 1.0000	
De 1.0001 a 5.0000	
De 5.0001 a 10.0000	
De 10.0001 a 20.0000	
De 20.0001 a 50.0000	
De 50.0001 a 100.0000	
De 100.0001 a 500.0000	
De + de 500.0001	

Los factores de 2.26 a 0.65 son topes máximo y mínimo, dentro de los cuales el coeficiente aumenta a menor superficie del terreno, y disminuyen a mayor superficie,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: munpalanda@yahoo.es

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- TOPOGRÁFICOS (1.00 a 0.96)

2.1.- PLANA	1.00
2.2.- PENDIENTE LEVE	0.985
2.3.- PENDIENTE MEDIA	0.97
2.4.- PENDIENTE FUERTE	0.96

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO (1.00 a 0.96)

3.1.- PERMANENTE	1.00
3.2.- PARCIAL	0.987
3.3.- OCASIONAL	0.973
3.4.- NO TIENE	0.96

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN (1.00 A 0.93)

4.1.- PRIMER ORDEN	1.00
4.2.- SEGUNDO ORDEN	0.987
4.3.- TERCER ORDEN	0.975
4.4.- HERRADURA	0.942
4.5.- FLUVIAL	0.953
4.6.- LÍNEA FÉRREA	0.964
4.7.- NO TIENE	0.93

5.- CALIDAD DEL SUELO COEFICIENTE

5.1.- TIPO DE RIESGOS (1.00 a 0.70)

5.1.1.- DESLAVES	0.70
5.1.2.- HUNDIMIENTOS	0.70
5.1.3.- VOLCÁNICO	0.70
5.1.4.- CONTAMINACIÓN	0.70
5.1.5.- HELADAS	0.70
5.1.6.- INUNDACIONES	0.70
5.1.7.- VIENTOS	0.70
5.1.8.- NINGUNA	1.00

5.2.- EROSIÓN (0.985 a 0.96)

5.2.1.- LEVE	0.985
5.2.2.- MODERADA	0.97
5.2.3.- SEVERA	0.96



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: munpalanda@yahoo.es

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

5.3.- DRENAJE (1.00 a 0.96)

5.3.1.- EXCESIVO	0.96
5.3.2.- MODERADO	0.98
5.3.3.- MAL DRENADO	0.96
5.3.4.- BIEN DRENADO	1.00

6.- SERVICIOS BÁSICOS (1.00 a 0.942)

6.1.- POSEE 5 INDICADORES	1.00
6.2.- POSEE 4 INDICADORES	0.989
6.3.- POSEE 3 INDICADORES	0.977
6.4.- POSEE 2 INDICADORES	0.965
6.5.- POSEE 1 INDICADOR	0.953
6.6.- POSEE 0 INDICADORES	0.942

Las particularidades físicas de cada predio de acuerdo a su ubicación en el área rural, generan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, que representan el estado actual del mismo; estas condiciones permiten obtener su valoración individual.

Cálculo del Valor Individual de terrenos rurales

El valor individual del terreno rural está dado por el valor por Hectárea del sector homogéneo, identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie; resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos: Valor Individual de terreno "VI" = (Valor base del Sector Homogéneo) x (factores de afectación de aumento o reducción) x (Superficie del terreno). De la siguiente manera:

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

Donde:

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI: Valor individual del terreno

S: Superficie del terreno

Fa: Factor de afectación

Vsh: Valor del Sector Homogéneo

FaGeo: Factores geométricos

FaT: Factores de topográficos



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec, Email: munpalanda@yahoo.es

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

FaAR: Factores de accesibilidad al riego

FaAVC: Factores de accesibilidad y vías de comunicación

FaCS: Factor de calidad del suelo

FaSB: Factor de accesibilidad servicios básicos

b) Valor de las edificaciones. - Se considera los mismos conceptos, procedimiento y factores de reposición, desarrollados en el artículo que trata “El Valor de la Propiedad Urbana”, literal b) que corresponde a: “Valor de las edificaciones” en el área urbana; de la presente ordenanza.

Art. 55. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 56. - VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS QUE POSEA UN SOLO PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a la que tenga derecho el contribuyente. Conforme el Art. 518 del COOTAD.

Art. 57. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.40 o/oo (Cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad. Se cobrará adicionalmente el 1.5% (uno punto cinco por ciento) de una remuneración básica unificada del trabajador en general, por concepto de Servicios Administrativos; exceptuando a las instituciones públicas.

Art. 58. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS AL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL. - Para la determinación del impuesto adicional al impuesto predial rural, que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios. Se aplicará el 0.15 %o (Cero punto quince por mil) sobre el avalúo de la propiedad.

Art. 59. - TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: munpalanda@yahoo.es

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

Art. 60. – PROPIEDADES EXENTAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL. – De acuerdo al Art. 520 del COOTAD, están exentas del pago del impuesto a la propiedad rural las siguientes propiedades:

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.

Art. 61. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el impuesto, dentro del periodo fiscal así establecido, desde el primero de enero del año respectivo, aún cuando no se hubiere emitido todavía el catastro para dicho año; de ser el caso, el cobro del impuesto se efectuará sobre la base del catastro del año anterior, entregando al contribuyente un



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: munpalanda@yahoo.es

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

recibo provisional de pago. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Vencido el año fiscal el 31 de diciembre, a partir del primero de enero del año siguiente se recaudarán los impuestos vencidos, con recargos e intereses por mora, conforme al procedimiento coactivo.

Art. 62. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial sin perjuicio de su publicación en la página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palanda.

Art. 63. - DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada y firmada en la Sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Palanda, el 18 de Diciembre de 2019.

Sr. Segundo Aurelio Mejía Bermeo
ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA

Dr. Diego Fernando Arias Matailo
SECRETARIO GENERAL DEL GAD PALANDA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

CERTIFICO.- Que la presente “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 - 2021, DEL CANTÓN PALANDA”, fue conocida y discutida en dos debates, aprobada en segunda y definitiva instancia por el Concejo Municipal del Cantón Palanda, durante las sesiones ordinaria de fecha 11 de Diciembre de 2019 y ordinaria de fecha 18 de Diciembre de 2019, respectivamente; conforme lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Palanda, 18 de Diciembre de 2019, a las 18h00.

Dr. Diego Fernando Arias Matailo
SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL CANTÓN PALANDA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

Decreto de Creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997

Web: www.gadpalanda.gob.ec. Email: munpalanda@yahoo.es

Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL CANTÓN PALANDA.- A los 19 días del mes de Diciembre de 2019, a las 10h00: VISTOS.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la presente ordenanza al señor Alcalde, para su correspondiente sanción.

Dr. Diego Fernando Arias Matailo

SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL CANTÓN PALANDA

ALCALDÍA DEL CANTÓN PALANDA.- A los 19 días del mes de Diciembre de 2019, a las 10h30; de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República del Ecuador, la SANCIONO para que entre en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palanda.

Sr. Segundo Aurelio Mejía Bermeo

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL CANTÓN PALANDA

Proveyó y firmó la presente ordenanza el Sr. Segundo Aurelio Mejía Bermeo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palanda, el 19 de Diciembre de 2019.- LO CERTIFICO.

Dr. Diego Fernando Arias Matailo

SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL CANTÓN PALANDA