



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PALTAS

Considerando:

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

Que, 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. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, 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 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 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. 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 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde entre otras atribuciones las siguientes:

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, 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.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Que el Artículo 561 del COOTAD; 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 de conformidad al artículo 65 del Código Tributario, le corresponde al Gobierno Autónomo Municipal, representado por el Alcalde (sa), la dirección tributaria, quien la ejercerá a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine.

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Que, la Ley Orgánica de Discapacidades, en su artículo 75, contempla la exención del impuesto predial para las personas con discapacidad, así como también de aquellas personas naturales o jurídicas que tengan bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad.

Que, de conformidad a lo establecido en el artículo 36 de la Constitución de la República manifiesta que las personas adultas mayores recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado, en especial en los campos de inclusión social y económica, y protección contra la violencia. Se considerarán personas adultas mayores que hayan cumplido los sesenta y cinco años de edad.

Que en la misma norma jurídica, en el Art. 37, numeral 4, establece que el Estado garantizará a las personas adultas mayores, rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República 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 del 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 2014 -2015**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CAPITULO I DEFINICIONES

Art. 1.- 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. Así mismo; los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- 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. 3.- 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. 4.- 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 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. 5. 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. 6. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal esta conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural

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:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

06.- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes 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. 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, a través de la Oficina de Avalúos y Catastros Municipal del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad del Cantón Paltas, enviarán a la Oficina de Avalúos y Catastros Municipales, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, 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. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8. –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; y,*
- c) *El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Art. 9. – NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas.

Art. 11.-. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Art. 115 del Código Orgánico Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Tendrá la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, la persona con discapacidad y/o la persona natural y jurídica que tenga legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente.

Serán exonerados del pago de esta clase de impuestos municipales toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades antes indicadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente”.

Para acceder a los beneficios contemplados en la presente norma se necesita la presentación de la cédula de ciudadanía y el carné otorgado por el CONADIS, para el caso de las personas discapacitadas y/o la persona natural y jurídica que tenga legalmente bajo su protección o cuidado; y, para las personas de la tercera edad bastará tan solo con la copia simple de su cédula de ciudadanía, previo a la petición fundamentada del contribuyente al Alcalde o Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior.

Art. 14. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón Paltas, se implementará de acuerdo al Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- 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 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 Orgánico 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. 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

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. 17. - 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.

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. 18. - SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a 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 urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

Art. 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

En caso de particiones judiciales, extrajudiciales, divisiones, o cualquier tipo de desmembración en tierras rurales, el (los) interesado(s) deberá(n) presentar el plano georeferenciado de la subdivisión de la propiedad, con linderos actualizados y medidas correspondientes; el cual dependiendo del grado de detalle requerido será elaborado por los Técnicos de Avalúos y Catastros de la Municipalidad o en su defecto por profesionales particulares de la rama. Dicho plano será la base para emitir la certificación del avalúo correspondiente a la parte proporcional de la desmembración, sin el cual, los Notarios no podrán elaborar las escrituras y el Registrador de la Propiedad inscribir. Para dicho efecto, el plano deberá ser notariado conjuntamente con la escritura pública.

Art. 20. - 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, en concordancia con el **Art. 21 del Código Orgánico Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 24. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a.-) Valor de terrenos.- 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 este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, 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, 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 la municipalidad en el espacio urbano.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

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 con los 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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTORES HOMOGENEOS	INFRAESTRUCTURA BÁSICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA			SERVICIOS MUNICIPALES		Promedio Sector	No MZ
	Alcantarilla	Agua Potable	Ener. Elec.	Alum. Publ.	Red Vial	Red Telef.	ace ras	bord illos	Reco Basu	As eo		
SH1 COBERTURA	94,70	97,06	100,0	98,59	97,07	91,54	87,54	98,54	100,0	100,0	96,50	32
DEFICIT.	5,30	2,94	0,00	1,41	2,93	8,46	12,46	1,46	0,00	0,00	3,496	
SH2 COBERTURA	83,74	86,31	94,35	84,65	84,39	68,55	137,1	79,93	97,10	94,52	91,06	32
DEFICIT.	16,26	13,69	5,65	15,35	15,61	31,45	37,10	20,07	2,90	5,48	8,93	
SH3 COBERTURA	64,90	71,28	76,25	43,80	64,55	37,50	17,50	46,30	71,52	64,00	55,75	20
DEFICIT.	35,10	28,72	23,75	56,20	35,45	62,50	82,50	53,70	28,48	36,00	44,24	
SH4 COBERTURA	58,36	53,69	49,26	28,24	36,62	8,82	6,62	23,54	42,11	18,09	32,53	38
DEFICIT.	41,64	46,31	50,74	71,76	63,38	91,18	93,38	76,46	57,89	81,91	67,46	
SH5 COBERTURA	49,92	38,52	25,50	13,44	24,40	2,00	4,00	2,50	25,89	6,05	19,22	54
DEFICIT.	50,08	61,48	74,50	86,56	75,60	98,00	96,00	97,50	74,11	93,95	80,77	
SH6 COBERTURA	18,62	10,33	5,56	2,29	20,01	0,00	0,00	0,00	7,42	0,00	6,42	56



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

DEFICI T.	81, 38	89, 67	94, 44	97, 71	79, 99	10 0,0	100 ,0	100, 00	92,58	10 0,0	93,57	
PROM. COBER TURA	61, 70	59, 53	58, 48	45, 16	54, 50	20, 88	42, 12	41,8 0	57,33	47, 11	48,86	TO TA L
PROM. DEFIC.	38, 29	40, 46	41, 51	54, 83	45, 49	79, 11	57, 87	58,1 9	42,66	52, 89	51,13	232

CATASTRO PREDIAL URBANO CANGONAMÁ CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SEC TOR	COBER TURA	Infraestructura Básica				Infraest.Com plem		Serv.Mun		TOT AL	NU ME RO
		Alca nt.	Agu a Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef .	Acera y Bord	Aseo Calle s	Rec . Bas .		
SH 1	COBER TU	92.9 1	100. 00	0,971 4	45.0 3	35.14	21.29	100.0 0	96. 00	73.4 4	7
	DEFICI T	7.09	00.0 0	2.86	54.9 7	64.86	78.71	0.00	4.0 0	26.5 6	
SH 2	COBER T	43.8 0	62.6 0	60.70	36.6 0	27.50	21.50	57.50	51. 50	45.2 1	8
	DEFICI T	56.2 0	37.4 0	39.30	63.4 0	72.50	78.50	42.50	48. 50	54.7 9	
CAN GON AM	COBER T	68.3 6	81.3 0	78.92	40.8 1	31.32	21.39	78.75	73. 75	59.3 3	
	DEFICI T	31.6 4	18.7 0	21.08	59.1 9	68.68	78.61	21.25	26. 25	40.6 7	

CATASTRO PREDIAL URBANO GUACHANAMÁ CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SEC TOR	COBER TURA	Infraestructura Básica				Infraest.Co mplem		Serv.Mun		TOT AL	NU ME RO
		Alca nt.	Agu a Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef .	Acera y Bord	Aseo Calle s	Rec. Bas.		
SH 1	COBER TU	93.6 0	100. 00	87.20	83.6 0	37.00	62.00	93.00	0.00	69.5 5	4
	DEFICI T	6.40	0.00	12.80	16.4 0	63.00	38.00	7.00	100.0 0	30.4 5	
SH	COBER	45.2	84.9	68.80	36.3	19.20	9.60	67.20	0.00	41.4	5



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

	T	8	6		2					2
2	DEFICIT	54.7	15.0		63.6				100.0	58.5
	T	2	4	31.20	8	80.80	90.40	32.80	0	8
GUA CHA NAM	COBERT	69.4	92.4		59.9					55.4
	T	4	8	78.00	6	28.10	35.80	80.10	0.00	9
	DEFICIT	30.5	75.2		40.0				100.0	44.5
	T	6	0	22.00	4	71.90	64.20	19.90	0	1

CATASTRO PREDIAL URBANO LAURO GUERRERO CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SEC TOR	COBER TURA	Infraestructura Básica				Infraest.Co mplem		Serv.Mun		TOT AL	NUME RO
		Alca nt.	Agu a Pot.	Elec. Alu m.	Red Vial	Red Telef .	Acera y Bord	Aseo Calle s	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTU	97.1	97.1	97.3						78.6	9
	T	6	6	3	60.62	60.67	66.22	90.67	59.11	2	
	DEFICIT	2.84	2.84	2.67	39.38	39.33	33.78	9.33	40.89	21.3	
	T									8	
SH 2	COBERT	56.5	74.6	71.6						46.1	11
	T	1	9	4	32.80	24.55	15.45	63.27	30.55	8	
	DEFICIT	43.4	25.3	28.3	67.20	75.45	84.55	36.73	69.45	53.8	
	T	9	1	6						2	
L. GUE RRE RO	COBERT	76.8	85.9	84.4						62.4	
	T	3	2	8	46.71	42.61	40.84	76.97	44.83	0	
	DEFICIT	23.1	14.0	15.5	53.29	57.39	59.16	23.03	55.17	37.6	
	T	7	8	2						0	

CATASTRO PREDIAL URBANO SAN ANTONIO CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SEC TOR	COBER TURA	Infraestructura Básica				Infraest.Com plem		Serv.Mun		TOT AL	NU ME RO
		Alca nt.	Agu a Pot.	Elec. Alum .	Red Vial	Red Telef .	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec Bas.		
SH 1	COBERTU		84,4		46,					57,0	8
	T	0,00	0	77,40	00	58,75	34,00	76,00	80,	7	
	DEFICIT	100,	15,6		54,				20,	42,9	
	T	00	0	22,60	00	41,25	66,00	24,00	00	3	
SH 2	COBERT		58,1		20,					20,0	9
	T	0,00	3	25,51	18	8,22	0,00	26,67	21,	1	
	DEFICIT	100,	41,8		79,				78,	79,9	
	T	00	7	74,49	82	91,78	100,00	73,33	67	9	
L.	COBERT	0,00	71,2	51,46	33,	33,49	17,00	51,33	50,	38,5	



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

GUE R	T		7		09				67	4	
	DEFICI T	100, 00	28,7 3	48,54	66, 91	66,51	83,00	48,67	49, 33	61,4 6	

CATASTRO PREDIAL URBANO CASANGA CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SEC TOR	COBER TURA	Infraestructura Básica				Infraest.Com plem			Serv.Mun		TO TA L	NU MER O
		Alc ant.	Agu a Pot.	Elec . Alu m.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.	MA NZ		
SH	COBE RTU	78, 51	100, 00	90,7 4	44,2 3	31,71	31,71	73,71	80,00	66, 33	7	
1	DEFICI T	21, 49	0,00	9,26	55,7 7	68,29	68,29	26,29	20,00	33, 67		
SH	COBE RT	16, 67	58,4 0	49,0 7	20,9 3	0,00	0,00	36,67	40,00	27, 72	6	
2	DEFICI T	83, 33	41,6 0	50,9 3	79,0 7	100,0 0	100,00	63,33	60,00	72, 28		
CAS A NG A	COBER T	47, 59	79,2 0	69,9 0	32,5 8	15,86	15,86	55,19	60,00	47, 02		
	DEFICI T	52, 41	20,8 0	30,1 0	67,4 2	84,14	84,14	44,81	40,00	52, 98		

CATASTRO PREDIAL URBANO YAMANA CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SEC TOR HOM OG	COBE RTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Com plem			Serv.Mun		TO TA L	NU ME RO MA NZ
		Alc ant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.			
SH	COBE RT	52, 71	83,20	93,42	30,9 3	32,89	30,00	44,00	88,0 0	56, 89	9	
1	DEFICI T	47, 29	16,80	6,58	69,0 7	67,11	70,00	56,00	12,0 0	43, 11		
SH	COBE RT	15, 65	59,40	71,85	23,4 0	7,50	7,63	13,50	40,5 0	29, 93	16	
2	DEFICI T	84, 35	40,60	28,15	76,6 0	92,50	92,38	86,50	59,5 0	70, 07		
YAM ANA	COBER T	34, 18	71,30	82,64	27,1 7	20,19	18,81	28,75	64,2 5	43, 41		
	DEFICI T	65, 82	28,70	17,36	72,8 3	79,81	81,19	71,25	35,7 5	56, 59		



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en 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 ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LÍMITE 3/4	PRECIO 2	LÍMITE 1/2	PRECIO 3	LÍMITE 1/4	PRECIO 4	LÍMITE INFERIOR	PRECIO 5	TOTAL PONDERACION	No. DE MANZANAS
1	9,398	150	9,065	135	8,732	121	8,400	108	8,067	96	292,46	34
2	8,066	96	7,733	86	7,401	77	7,068	68	6,735	60	233,53	31
3	6,734	60	6,402	53	6,069	47	5,737	41	5,404	36	120,96	20
4	5,403	36	5,070	31	4,738	27	4,405	23	4,073	20	141,56	34
5	4,072	20	3,739	17	3,407	14	3,074	12	2,741	10	162,96	121
6	2,740	10	2,408	8	2,075	6	1,743	5	1,410	0	121,39	63

AREA URBANA DE CANGONAMA

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. DE MANZANAS
1	8,11	15	6,09	11	6
2	5,67	5	3,41	3	9

AREA URBANA DE GUACHANAMÁ



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. DE MANZANAS
1	8,32	15	7,13	13	4
2	6,32	6	4,40	4	5

AREA URBANA DE LAURO GUERRERO

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. DE MANZANAS
1	9,14	18	6,33	12	10
2	6,28	7	3,49	4	10

AREA URBANA DE SAN ANTONIO

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. DE MANZANAS
1	7,17	15	4,44	9	7
2	4,11	7	1,46	2	10

AREA URBANA DE CASANGA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. DE MANZANAS
1	8,89	13	6,62	10	3
2	5,75	7	2,75	3	10

AREA URBANA DE YAMANA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. DE MANZANAS
1	7,94	16	5,31	11	7
2	4,76	10	2,38	3	18

El cuadro de Cobertura y Déficit de Infraestructura y Servicios de la Parroquia de Orianga, no se incluye en la presente Ordenanza, por lo que está considerada dentro de lo que estipula el Art. 520, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el cual



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

manifiesta que quedan exentas del pago de impuesto predial rural las tierras comunitarias de las comunas.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS	FACTOR
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	FACTOR
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-VIAS	FACTOR
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

(Cuadro de factores de reposición a cambiar /municipio)

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION CATASTRO URBANO 2014 MUNICIPIO DE PALTAS

COLU MNAS Y PILAST RAS	No tiene	Hor.Ar mado	Hierro	Mader a	Caña	Piedra	Ladrill o	Adobe	
	0,0000	2,6998	1,4608	0,7258	0,5155	0,5494	0,4855	0,4855	0,000 0
VIGAS Y CADEN AS	No tiene	Hor.Ar mado	Hierro	Mader a	Caña				
	0,0000	0,9611	0,4484	0,5863	0,1204	0,0000	0,0000	0,0000	0,000 0
ENTRE PISOS	No tiene	Los.Ho r.Ar	Hierro	Mader a	Caña	Mad.- Ladri	Bov.L adill	Bov.Pi edra	
	0,0000	0,4063	0,2709	0,1655	0,0587	0,1806	0,1585	0,5117	0,000 0
PARED ES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahar eque	Mad.Fi na	Mad.C omún	Caña
	0,8384	0,7527	0,7146	0,6240	0,5288	0,4259	1,7149	0,6936	0,371 6
ESCAL ERA	Hor.Ar mado	Hierro	Mader a	Piedra	Ladrillo	Hor.Si mple			
	0,0435	0,0377	0,0295	0,0260	0,0189	0,0403	0,0000	0,0000	0,000 0
CUBIER TA	Est.Est ruc	Los.Ho r.Ar	Vig.Me táli	Mad.Fi na	Mad.C omún	Caña			
	12,373 0	1,9259	1,5693	1,1413	0,5700	0,2226	0,0000	0,0000	0,000 0
REVES. DE	Cem.A lisa	Marmol	Ter.Ma rmet	Bal.Ce rámi	Bal.Ce ment	Tabl- Parqu	Vinil	Duela	Tabla



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PISOS										
	0,1288	3,6224	1,6105	0,9663	0,5147	1,0952	0,2577	0,3221	0,1933	
REVES. INTERIORES	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Ar e-Ce	Enl.Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Pied-Ladr-		
	0,0000	3,8399	0,6795	0,4378	0,2475	1,0677	1,1716	3,0867	0,0000	
REVES. EXTERIORES	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Ar e-Ce	Enl.Tierra	Marmo I-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cem. Alisad	
	0,0000	0,8598	0,3149	0,2029	0,0902	1,2423	0,5413	1,7394	2,1968	
REVES. ESCALERA	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Ar e-Ce	Enl.Tierra	Marmo I-Mar	Pied-Ladr.	Bal.Cement		
	0,0000	0,0638	0,0129	0,0073	0,0041	0,0444	0,0513	0,0129	0,0000	
TUMBADOS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Ar e-Ce	Enl.Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint		
	0,0000	2,5722	0,4551	0,2932	0,1658	0,4161	0,6827	2,2757	0,0000	
CUBIERTA	Enl.Ar e-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tejuelo	Paja-Hojas	
	0,3217	1,2840	0,8189	0,6598	0,4373	0,8410	0,5700	0,4237	0,1220	
PUERTAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Hie.Madera	Enrollable			
	0,0000	1,1710	0,5778	2,4178	1,2052	0,0311	0,8904	0,0000	0,0000	
VENTANAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla				
	0,0000	0,3649	0,1311	0,4029	0,2826	0,0325	0,0000	0,0000	0,0000	



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

									0
CUBRE VENTA NAS	No tiene	Mad.Fi na	Mad.C omún	Alumin io	Hierro	Enrolla ble			
	0,0000	0,4222	0,0899	0,1981	0,1909	0,6494	0,0000	0,0000	0,000 0
CLOSE TS	No tiene	Mad.Fi na	Mad.C omún	Alumin io	Tol- Hierro				
	0,0000	0,9093	0,3106	0,4658	0,5693	0,0000	0,0000	0,0000	0,000 0
SANITA RIOS	No tiene	Pozo Ciego	C.Ag.S ervi	C.Ag.L luvi	Can.C ombin				
	0,0000	0,1130	0,2718	0,2718	0,9794	0,0000	0,0000	0,0000	0,000 0
BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños C
	0,0000	0,0326	0,0558	0,0837	0,1023	0,1488	0,1674	0,2232	0,465 1
ELECT RICAS	No tiene	Alam.E xt.	Tub.Ex teri	Empot rados					
	0,0000	2,9644	3,0063	3,0284	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,000 0
ESPECI ALES	No tiene	Ascens or	Piscin a	Sau.T urco	Barbac oa				
	0,0000	0,0000	0,0000	1,5351	0,4651	0,0000	0,0000	0,0000	0,000 0

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Se establece la constante P1 en el valor de 24,1926 y la constante P2 en el valor de 23,8653 que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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.

DEPRECIACIÓN							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
Años	APORTICADO				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera Tratada	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
CUMPLIDOS	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
9-10	0,9	0,9	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
11-12	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
13-14	0,85	0,83	0,82	0,81	0,78	0,76	0,74
15-16	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
17-18	0,8	0,78	0,76	0,74	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58
23-24	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
25-26	0,7	0,68	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,63	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
45-46	0,54	0,5	0,48	0,44	0,39	0,36	0,31
47-48	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,47	0,45	0,41	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,44	0,42	0,38	0,33	0,3	0,25
55-56	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,42	0,4	0,36	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: 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.

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 25. - DETERMINACION 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 y otras leyes.

Art. 26. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1 o/oo) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

b) El dos por mil (2 o/oo) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 27. – ZONAS URBANO MARGINALES.- *Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:*

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- *Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de o/oo (UNO PUNTO VEINTE Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.*

Art. 29. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- *El recargo del dos por mil (2 o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial*

Art. 30. - LIQUIDACION ACUMULADA.- *Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.*

Art. 31. - 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 de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Art. 32. - EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33. 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. 34. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Art. 35.-. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 36. - 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. 37. –VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por 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 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 establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE PALTAS

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1
2	SECTOR HOMOGENEO 5.2
3	SECTOR HOMOGENEO 5.3
4	SECTOR HOMOGENEO 5.5
5	SECTOR HOMOGENEO 5.6
6	SECTOR HOMOGENEO 4.3
7	SECTOR HOMOGENEO 3.1
8	SECTOR HOMOGENEO 3.5

Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de 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:

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 01	CALIDAD DEL SUELO 02	CALIDAD DEL SUELO 03	CALIDAD DEL SUELO 04	CALIDAD DEL SUELO 05	CALIDAD DEL SUELO 06	CALIDAD DEL SUELO 07	CALIDAD DEL SUELO 08
SH 4.1	3.167	2.800	2.333	2.000	1.700	1.433	967	600
SH 5.2	1.946	1.692	1.523	1.226	1.100	740	507	275
SH 5.3	1.676	1.482	1.235	1.059	900	759	512	318
SH 5.4	1.490	1.318	1.098	941	800	675	455	282
SH 5.5	1.863	1.647	1.373	1.176	1000	843	569	353



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

SH 5.6	559	494	412	353	300	253	171	106
SH 4.3	31.66 6	28.000	23.333	20.000	17.000	14.333	9.667	6.000
SH 3.1	6.506	5.753	5.000	4.246	3.493	2.739	1.712	1.027
* SH 3.5	25.33 3	22.667	20.000	17.333	13.333	10.667	8.000	3.467

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.70

DESLAVES

HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA

5.2.- EROSIÓN

0.985 A 0.96

LEVE

MODERADA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

SEVERA

5.3.- DRENAJE

1.00 A 0.96

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS

1.00 A 0.942

5 INDICADORES

4 INDICADORES

3 INDICADORES

2 INDICADORES

1 INDICADOR

0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de 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 criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 37. - DETERMINACION 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 y otras leyes.

Art. 38. – VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN 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 que tenga derecho el contribuyente.

Art. 39. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de o/oo (uno punto cero por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 40. – TRIBUTACION 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 prorranteando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor 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.

Art. 41. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 42. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 43.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Paltas, a los tres días del mes de enero del año dos mil catorce.


Sr. Jorge Luis Feijoo Valarezo
ALCALDE DE PALTAS


Abg. Yhulia Rosibel Díaz Tandazo
SECRETARIA GENERAL (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que LA "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 2014-2015" fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Paltas, en su primer y segundo debate en las Sesiones de Concejo del lunes 23 de diciembre del año 2013 y viernes 03 de enero del año 2014.


Abg. Yhulia Rosibel Díaz Tandazo
SECRETARIA GENERAL (E)



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- Sr. Jorge Luis Feijóo Valarezo, Alcalde del cantón Paltas, a los trece días del mes de enero del año dos mil catorce, a las quince horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), habiéndose observado el trámite legal y por cuanto LA "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 2014 -2015", está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador.- **SANCIONO.-** LA "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 2014 -2015" para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.

Sr. Jorge Luis Feijóo Valarezo
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS



Proveyó y firmó LA "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 2014 -2015", el Sr. Jorge Luis Feijóo Valarezo, Alcalde del Cantón Paltas, el día lunes trece de enero del año dos mil catorce.

Abg. Yhulia Rosibel Díaz Tandazo
SECRETARIA GENERAL (E)

