



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

## EL CONCEJO CANTONAL DE PALTAS

### CONSIDERANDO:



GOBIERNO AUTÓNOMO DE PALTAS  
OFICINA DE AVALUOS Y CATASTROS

**RECIBIDO**

DIA 08 MES 02 AÑO 12 HORA 8:30

*[Firma]*  
SECRETARÍA

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. 10 de la Constitución de la República prescribe 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 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. 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 de acuerdo al Art. Art. 426 de la Constitución: "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



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán 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, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos y 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, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

Que, en aplicación al Art. 492 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.

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

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.

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 y el Código Orgánico Tributario.



## Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas

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 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

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;

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 COOTAD prescribe en el Art. 242 que 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.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

**Expide:**

## **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 2012 -2013**

**Art. 1.- DEFINICIÓN DE 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. 2.- 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. 3. DOMINIO 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. 4. JURISDICCIÓN TERRITORIAL.-** Comprende dos momentos:

### **CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

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 que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

### 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 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 levantados en la ficha o formulario de declaración.

**Art. 5. SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno local del cantón Paltas.

**Art. 6. 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.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

**Art. 7.- 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 8. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás 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.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

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

**Art. 9. - 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 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. 151 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. 10. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 11. - 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. 12. - NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Arts. 110 del Código 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 el órgano correspondiente, 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.

**Art. 14. - 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 15. - 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 escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

En caso de particiones 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.

En caso de subdivisiones en lotes urbanos, el propietario deberá ajustarse a la ordenanza respectiva y presentará el plano de subdivisión, sin el cual, los notarios no podrán elaborar las escrituras y el Registrador de la Propiedad no inscribirá. La oficina de Avalúos y Catastros conferirá para el traspaso de dominio, la certificación del avalúo correspondiente a la parte proporcional de la desmembración. Para dicho efecto, el plano deberá ser notariado conjuntamente con la escritura pública.

**Art. 16. - 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 Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 17. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**- Tendrán plena correlación las oficinas de Avalúos y Catastros y Registro de la Propiedad. Este último estará obligado a solicitar información referente al predio a inscribirse en dicha dependencia, esto es en cuanto a veracidad de información, linderos, medidas, usufructos y más detalles encontrados en la redacción de dicho documento público, debiéndose incorporar a este la respectiva clave catastral.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán 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.

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 18. 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. 19. 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.





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN PALTAS**

**Art. 20. - VALOR DE LA PROPIEDAD.-**

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.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del cantón.

**CATASTRO PREDIAL URBANO CUIDAD DE CATACOCCHA  
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y  
SERVICIOS**

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH	COBERT	100	99.51	98.85	94.74	76.38	94.08	96.85	89.54	93.74	52
SH	DEFICIT	00	0.49	1.15	5.26	23.62	5.92	3.15	10.46	6.26	
SH	COBERT	100	85.04	87.34	89.04	46.59	77.29	81.88	64.47	78.96	17
SH	DEFICIT	00	14.96	12.66	10.96	53.41	22.71	18.12	35.53	21.04	
SH	COBERT	100	65.40	75.00	72.70	40.25	68.25	79.00	63.00	70.45	8
SH	DEFICIT	00	34.60	25.00	27.30	59.75	31.75	21.00	37.00	29.55	
SH	COBERT	89.97	73.23	58.56	54.83	13.20	37.87	61.87	48.00	54.69	15
SH	DEFICIT	10.03	26.77	41.44	45.17	86.80	62.13	38.13	52.00	45.31	
SH	COBERT	85.20	68.67	47.87	45.13	6.00	28.83	40.00	42.00	45.46	12
SH	DEFICIT	14.80	31.33	52.13	54.87	94.00	71.17	60.00	58.00	54.54	
SH	COBERT	74.98	44.60	42.33	25.93	8.73	08.91	51.27	28.36	35.64	22
SH	DEFICIT	25.02	55.40	57.67	74.07	91.27	91.09	48.73	71.64	64.36	
SH	COBERT	78.51	31.11	16.65	22.40	0.57	0,0171	26.86	21.14	24.87	42
SH	DEFICIT	21.49	68.89	83.35	77.60	99.43	0,9829	73.14	78.86	75.13	
SH	COBERT	43.41	17.12	14.99	20.69	1.60	0.00	15.33	9.60	15.34	30
SH	DEFICIT	56.59	82.88	85.01	79.31	98.40	100.00	84.67	90.40	84.66	
SH	COBERT	12.42	2.07	2.22	20.13	0.00	0.00	1.33	0.00	4.77	36
SH	DEFICIT	87.58	97.93	97.78	79.87	100.00	100.00	98.67	100.00	95.23	
CIUDAD	COBERT	76.06	54.08	49.31	49.51	21.48	3522	50.49	40.68	47.10	
CIUDAD	DEFICIT	23.94	45.92	50.69	50.49	78.52	64.78	49.51	59.32	52.90	



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

## CATASTRO PREDIAL URBANO CANGONAMÁ CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECT OR HOMO G	COBERT URA	Infraestructura Básica				Infraest. Comple m		Serv. Mun		TOTA L	NUM ERO MAN Z
		Alcan t.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERT U	92.91	100.00	0.9714	45.03	35.14	21.29	100.00	96.0 0	73.44	7
	DÉFICIT	7.09	00.00	2.86	54.97	64.86	78.71	0.00	4.00	26.56	
SH 2	COBERT U	43.80	62.60	60.70	36.60	27.50	21.50	57.50	51.5 0	45.21	8
	DÉFICIT	56.20	37.40	39.30	63.40	72.50	78.50	42.50	48.5 0	54.79	
CANG ONAM Á	COBERT U	68.36	81.30	78.92	40.81	31.32	21.39	78.75	73.7 5	59.33	
	DÉFICIT	31.64	18.70	21.08	59.19	68.68	78.61	21.25	26.2 5	40.67	

## CATASTRO PREDIAL URBANO GUACHANAMÁ CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECT OR HOMO G	COBERT URA	Infraestructura Básica				Infraest. Compl em		Serv. Mun		TOTA L	NUM ERO MAN Z
		Alca nt.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERT U	93.60	100.0 0	87.20	83.60	37.00	62.00	93.00	0.00	69.55	4
	DÉFICIT	6.40	0.00	12.80	16.40	63.00	38.00	7.00	100.00	30.45	
SH 2	COBERT U	45.28	84.96	68.80	36.32	19.20	9.60	67.20	0.00	41.42	5
	DÉFICIT	54.72	15.04	31.20	63.68	80.80	90.40	32.80	100.00	58.58	
GUAC HANA M	COBERT U	69.44	92.48	78.00	59.96	28.10	35.80	80.10	0.00	55.49	
	DÉFICIT	30.56	75.20	22.00	40.04	71.90	64.20	19.90	100.00	44.51	

## CATASTRO PREDIAL URBANO LAURO GUERRERO CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECT OR HOMO G	COBERT URA	Infraestructura Básica				Infraest. Compl em		Serv. Mun		TOTA L	NUM ERO MAN Z
		Alcan t.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERT U	97.16	97.16	97.33	60.62	60.67	66.22	90.67	59.11	78.62	9
	DÉFICIT	2.84	2.84	2.67	39.38	39.33	33.78	9.33	40.89	21.38	
SH 2	COBERT U	56.51	74.69	71.64	32.80	24.55	15.45	63.27	30.55	46.18	11
	DÉFICIT	43.49	25.31	28.36	67.20	75.45	84.55	36.73	69.45	53.82	
L. GUER RERO	COBERT U	76.83	85.92	84.48	46.71	42.61	40.84	76.97	44.83	62.40	
	DÉFICIT	23.17	14.08	15.52	53.29	57.39	59.16	23.03	55.17	37.60	



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

## CATASTRO PREDIAL URBANO SAN ANTONIO CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH	COBERTURA	0,00	84,40	77,40	46,00	58,75	34,00	76,00	80,00	57,07	8
1	DÉFICIT	100,00	15,60	22,60	54,00	41,25	66,00	24,00	20,00	42,93	
SH	COBERTURA	0,00	58,13	25,51	20,18	8,22	0,00	26,67	21,33	20,01	9
2	DÉFICIT	100,00	41,87	74,49	79,82	91,78	100,00	73,33	78,67	79,99	
L. GUER	COBERTURA	0,00	71,27	51,46	33,09	33,49	17,00	51,33	50,67	38,54	
	DÉFICIT	100,00	28,73	48,54	66,91	66,51	83,00	48,67	49,33	61,46	

## CATASTRO PREDIAL URBANO CASANGA CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2011

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH	COBERTURA	78,51	100,00	90,74	44,23	31,71	31,71	73,71	80,00	66,33	7
1	DÉFICIT	21,49	0,00	9,26	55,77	68,29	68,29	26,29	20,00	33,67	
SH	COBERTURA	16,67	58,40	49,07	20,93	0,00	0,00	36,67	40,00	27,72	6
2	DÉFICIT	83,33	41,60	50,93	79,07	100,00	100,00	63,33	60,00	72,28	
CASANGA	COBERTURA	47,59	79,20	69,90	32,58	15,86	15,86	55,19	60,00	47,02	
NGA	DÉFICIT	52,41	20,80	30,10	67,42	84,14	84,14	44,81	40,00	52,98	

## CATASTRO PREDIAL URBANO YAMANA CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2011

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH	COBERTURA	52,71	83,20	93,42	30,93	32,89	30,00	44,00	88,00	56,89	9
1	DÉFICIT	47,29	16,80	6,58	69,07	67,11	70,00	56,00	12,00	43,11	



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

SH	COBER	15,6	59,40	71,85	23,4	0	7,50	7,63	13,50	40,50	29,9	16
	T	5									3	
2	DEFICI	84,3	40,60	28,15	0	92,50	92,38	86,50	59,50	70,0	7	
	T	5								7		
YAMAANA	COBER	34,1	71,30	82,64	27,1	7	20,19	18,81	28,75	64,25	43,4	
	T	8									1	
	DEFICI	65,8	28,70	17,36	72,8	3	79,81	81,19	71,25	35,75	56,5	
	T	2									9	

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. 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 ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

## VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO

### ÁREA URBANA DE CATACOCHA

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INFERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	No. DE MANZANAS
1	9,870	100	8,870	96	20
2	8,830	95	7,890	85	21
3	7,820	75	6,850	66	30
4	6,820	60	6,020	53	12
5	5,770	50	4,910	43	14
6	4,720	40	3,870	33	10
7	3,800	30	2,830	22	35
8	2,810	17	1,830	11	45
9	1,820	9	0,820	4	47



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

## ÁREA URBANA DE CANGONAMÁ

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INFERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	No. DE MANZANAS
1	8,11	15	6,09	11	6
2	5,67	5	3,41	3	9

## ÁREA URBANA DE GUACHANAMÁ

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INFERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	No. DE MANZANAS
1	8,32	15	7,13	13	4
2	6,32	6	4,40	4	5

## ÁREA URBANA DE LAURO GUERRERO

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

## ÁREA URBANA DE SAN ANTONIO

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INFERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	No. DE MANZANAS
1	7,17	15	4,44	9	7
2	4,11	7	1,46	2	10

## ÁREA URBANA DE CASANGA

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INFERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	No. DE MANZANAS
1	8,89	13	6,62	10	3
2	5,75	7	2,75	3	10

## ÁREA URBANA DE YAMANA

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

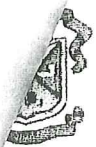


# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, 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 COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2.- VÍAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1.0 a .88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

### 3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELÉFONO

RECOLECCIÓN 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 HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

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 evaluada a costos actualizados, en las que constaran 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, entrepisos, 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.*

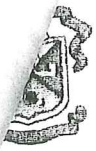


**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN PALTAS**

**FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE  
EDIFICACIÓN  
CATASTRO URBANO 2012 MUNICIPIO DE PALTAS**

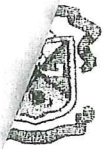
COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hor.Ar mado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0,0000	2,6998	1,4608	0,7258	0,5155	0,5494	0,4855	0,4855	0,0000
VIGAS Y CADENAS	No tiene	Hor.Ar mado	Hierro	Madera	Caña				
	0,0000	0,9611	0,4484	0,5863	0,1204	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ENTRE PISOS	No tiene	Los.Hor.Ar	Hierro	Madera	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	0,0000
PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahare que	Mad.Fi na	Mad.C omún	Caña
	0,8384	0,7527	0,7146	0,6240	0,5288	0,4259	1,7149	0,6936	0,3716
ESCALERA	Hor.Ar mado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor.Si mple			
	0,0435	0,0377	0,0295	0,0260	0,0189	0,0403	0,0000	0,0000	0,0000
CUBIERTA	Est.Est ruc	Los.Hor.Ar	Vig.Me táli	Mad.Fi na	Mad.C omún	Caña			
	12,3730	1,9259	1,5693	1,1413	0,5700	0,2226	0,0000	0,0000	0,0000
REVES. DE PISOS	Cem.A lisa	Marmo l	Ter.Ma rmet	Bal.Ce rámi	Bal.Ce ment	Tabl-Parqu	Vinil	Duela	Tabla
	0,1288	3,6224	1,6105	0,9663	0,5147	1,0952	0,2577	0,3221	0,193





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

										3
REVES. INTERIORES	No tiene	Mad.Fi na	Mad.C omún	Enl.Ar e-Ce	Enl.Tie rra	Azulej o	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.Fi na	Mad.C omún	Enl.Ar e-Ce	Enl.Tie rra	Marmo I-Mar	Graf-Chaf-	Alumin io	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.Fi na	Mad.C omún	Enl.Ar e-Ce	Enl.Tie rra	Marmo I-Mar	Pied-Ladr.	Bal.Ce ment		
	0,0000	0,0638	0,0129	0,0073	0,0041	0,0444	0,0513	0,0129	0,0000	
TUMBADOS	No tiene	Mad.Fi na	Mad.C omún	Enl.Ar e-Ce	Enl.Tie rra	Champ eado	Estuco	Fibra Sint		
	0,0000	2,5722	0,4551	0,2932	0,1658	0,4161	0,6827	2,2757	0,0000	
CUBIERTAS	Enl.Ar e-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal.Ce rámi	Bal.Ce ment	Tejuel o	Paja-Hojas	
	0,3217	1,2840	0,8189	0,6598	0,4373	0,8410	0,5700	0,4237	0,1220	
PUERTAS	No tiene	Mad.Fi na	Mad.C omún	Alumin io	Hierro	Hie.Ma dera	Enroll able			
	0,0000	1,1710	0,5778	2,4178	1,2052	0,0311	0,8904	0,0000	0,0000	
VENTANAS	No tiene	Mad.Fi na	Mad.C omún	Alumin io	Hierro	Mad. Malla				
	0,0000	0,3649	0,1311	0,4029	0,2826	0,0325	0,0000	0,0000	0,0000	
CUBRE VENTANAS	No tiene	Mad.Fi na	Mad.C omún	Alumin io	Hierro	Enrolla ble				



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

	0,0000	0,4222	0,0899	0,1981	0,1909	0,6494	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	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	0,0000	0,0000
SANITARIOS	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	0,0000	0,0000
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	0,4651	
ELECTRICAS	No tiene	Alam. Ext.	Tub.Ex teri	Empot rados						
	0,0000	2,9644	3,0063	3,0284	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	No tiene	Ascen sor	Piscina	Sau.T urco	Barbac oa					
	0,0000	0,0000	0,0000	1,5351	0,4651	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

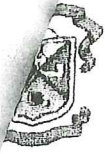
Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en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



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

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
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



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

**Art. 21. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

**Art. 22. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.45 o/oo (cero punto cuarenta y cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 23. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.**- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Atr. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

**Art. 24. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN 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 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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. 25. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.**- El recargo del dos por mil (2°/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.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

**Art. 26. - LIQUIDACIÓN 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. 27. - 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.

**Art. 28. - ZONAS URBANO MARGINALES.-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

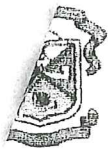
Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

**Art. 29. - ÉPOCA 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:

<b>FECHA DE PAGO</b>	<b>PORCENTAJE DE DESCUENTO</b>
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%



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

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, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 30. 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. 31. 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

**Art. 32. - 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. 33. -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



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

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 que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. 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 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
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
SH 5.6	559	494	412	353	300	253	171	106
SH 4.3	31.666	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	25.333	22.667	20.000	17.333	13.333	10.667	8.000	3.467



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la **Normativa de valoración individual de la propiedad urbana** 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 MODIFICACIÓN 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

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





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

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

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



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Las particularidades físicas de cada terreno 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 Hectárea de sector homogéneo 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

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE 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.

**Art. 34. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.50 o/oo (cero punto cincuenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 35. - 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. 36. - 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. 37.- 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 de Paltas, a los 31 días del mes de enero del año dos mil doce.



Jorge Luis Feijoo Valarezo  
**ALCALDE DE PALTAS**



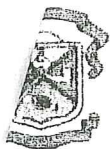
Alvaro Agila Hidalgo  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que 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 2012 -2013" fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Paltas, en su primer y segundo debate en las Sesiones de Concejo del lunes 16 y martes 31 de enero del año 2012.



Alvaro Agila Hidalgo  
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN.-** Sr. Jorge Luis Feijoo Valarezo, Alcalde del cantón Paltas, a los 03 días del mes de febrero del año 2012, a las quince horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 248 del Código




## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2012 -2013”**, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO**.- La **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2012 -2013”**, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.

  
Jorge Luis Feijóo Valarezo  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS**

Proveyó y firmó LA **“ORDENANZA QUE DEFINE LA DENOMINACIÓN DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS”**, el Sr. Jorge Luis Feijóo Valarezo, Alcalde del Cantón Paltas, el día viernes 03 de febrero del año 2012.

  
Alvaro Agila Hidalgo  
**SECRETARIO GENERAL**