



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El crecimiento demográfico unido a un cúmulo de factores que inciden en el desarrollo del ser humano, obligan a sus gobernantes a la aplicación de políticas dirigidas a sus gobernados propendiendo siempre la equidad y la justicia social, respetando el derecho de los grupos vulnerables y a los beneficios que por derecho les corresponden; la ordenanza que establece los parámetros para fijar el impuesto predial para el bienio 2016 – 2017, que a más de ser una obligación legal que nace de la Ley, es una herramienta que nos ayuda a planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; así mismo ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón; es por ello que estos proyectos de ordenanza constituyen en esencia la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales cuya responsabilidad nos corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información debemos seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establece la ley.

Es nuestra responsabilidad actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural, con herramientas tecnológicas que nos permitan respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución y el derecho a la seguridad jurídica que todos los ciudadanos tenemos con la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

CONSIDERANDO

Que, el artículo 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 éste Estado de Derecho, 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 artículo 10 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de*





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales”;

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

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

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

Que, el artículo 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 artículo 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos;

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

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos 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 artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, 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, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 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.

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





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en éste Código.

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

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

Que, el artículo 68 del Código Tributario 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 del Ecuador y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56, 57, 58, 59 y 60 y el Código Orgánico Tributario;

Expide:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL
BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PALTAS.**

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

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

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

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

Artículo 4.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce 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.

Artículo 5.- DEL CATASTRO.- Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

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

El Sistema Catastro Predial Urbano 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 la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 7.- 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





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

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.

Artículo 8.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos procesos de intervención:

a) 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 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 está 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 de 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), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

b) 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, para esto se determina y jerarquiza las





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

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, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Artículo 9. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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 a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los Predios Urbanos, 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 CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Artículo 10. – 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, 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,





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.- A éste 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.

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas.

Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades, aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios urbanos o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas.

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos **115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización**, 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 Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, 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

Artículo 15.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS.- Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y 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





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

Artículo 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Jefatura de Rentas 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 ésta obligación.

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

Artículo 17.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- 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 efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 19.- 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.

Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los Predios Urbanos 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los Predios Urbanos, de acuerdo al formulario





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

para certificación de predios definido en el Art. 7 de la Ordenanza que Regula el Cobro de las Tasas Retributivas por servicios Técnicos y Administrativos que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas presta a sus usuarios y la presentación del certificado de no Adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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 inscribir. 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.

Artículo 22.- 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 artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- 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, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de éste 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.

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

- 1.- El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
- 3.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 26.- 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 la Ley; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado 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 municipal en el espacio urbano.

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del Cantón, resultado 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 área urbana del Cantón.

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

CIUDAD DE CATACOCHA

SECTOR	INDICADORES										PROMEDIO DE SECTOR	Nº DE MANZANAS
	RED DE AA.PP.	RED DE ALCAN.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES		
1	COBERTURA	95,69	97,41	100,00	96,69	100,00	82,76	98,29	92,29	96,90	95,69	29
	DEFICIT	4,31	2,59	0,00	3,31	0,00	17,24	1,71	7,71	3,10	4,31	
2	COBERTURA	90,34	81,05	95,97	88,00	100,00	65,32	85,53	95,98	79,35	87,06	31
	DEFICIT	9,66	18,95	4,03	12,00	0,00	34,68	14,47	4,02	20,65	12,94	
3	COBERTURA	70,34	72,54	75,00	62,00	85,52	43,75	73,48	82,90	57,83	68,28	16
	DEFICIT	29,66	27,46	25,00	38,00	14,48	56,25	26,53	17,10	42,18	31,72	
4	COBERTURA	75,03	60,48	75,00	47,08	63,13	26,92	38,49	50,08	45,08	51,33	13
	DEFICIT	24,97	39,52	25,00	52,92	36,87	73,08	61,51	49,92	54,92	48,67	
5	COBERTURA	72,84	49,92	47,83	35,13	38,69	16,30	14,13	22,83	38,78	34,74	23
	DEFICIT	27,16	50,08	52,17	64,87	61,31	83,70	85,87	77,17	61,22	65,26	
6	COBERTURA	43,08	49,23	41,67	26,22	29,94	2,08	4,86	11,11	29,41	23,90	36
	DEFICIT	56,92	50,77	58,33	73,78	70,06	97,92	95,14	88,89	70,59	76,10	
7	COBERTURA	17,75	36,53	12,73	9,60	22,73	0,00	0,00	1,36	20,18	12,13	55
	DEFICIT	82,25	63,47	87,27	90,40	77,27	100,00	100,00	98,64	79,82	87,87	
8	COBERTURA	7,77	7,75	0,00	0,00	20,35	0,00	0,00	0,00	1,74	3,76	29
	DEFICIT	92,23	92,25	100,00	100,00	79,65	100,00	100,00	98,26	98,26	96,24	
CIUDAD	PROM. DE COBERT.	59,10	56,86	56,02	45,59	57,55	29,64	39,35	44,57	46,16	47,11	232
	PROM. DE DEFICIT	40,90	43,14	43,98	54,41	42,45	70,36	60,65	55,43	53,84	52,89	





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PARROQUIA CANGONAMÁ

SECTOR		INDICADORES										PROMEDIO DE SECTOR	Nº DE MANZANAS
		RED DE AA.PP.	RED DE ALCAN.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES		
1	COBERTURA	87,507	91,667	95,833	77,333	78,833	100,000	62,533	62,533	86,667	95,000	83,79	6
	DEFICIT	12,493	8,333	4,167	22,667	21,167	-	37,467	37,467	13,333	5,000	16,21	
2	COBERTURA	66,676	70,370	61,111	64,327	64,922	91,667	38,889	38,889	67,778	73,079	63,77	9
	DEFICIT	33,324	29,630	38,889	35,673	35,078	8,333	61,111	61,111	32,222	26,921	36,23	
P	PROMEDIO DE COBERTURA	77,09	81,02	78,47	70,83	71,88	95,83	50,71	50,71	77,22	84,04	73,78	15
	PROMEDIO DE DEFICIT	22,91	18,98	21,53	29,17	28,12	4,17	49,29	49,29	22,78	15,96	26,22	

PARROQUIA LAURO GUERRERO

SECTOR HOMOGENEO		INDICADORES										PROMEDIO DE SECTOR	Nº DE MANZANAS
		RED DE AA.PP.	RED DE ALCAN.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES		
1	COBERTURA	96,43	92,86	96,43	89,71	84,55	57,14	75,11	75,11	95,71	95,71	85,88	7
	DEFICIT	3,57	7,14	3,57	10,29	15,45	42,86	24,89	24,89	4,29	4,29	14,12	
2	COBERTURA	87,51	70,83	83,33	75,33	66,02	83,33	58,33	58,33	85,71	95,24	76,40	6
	DEFICIT	12,49	29,17	16,67	24,67	33,98	16,67	41,67	41,67	14,29	4,76	23,60	
3	COBERTURA	71,45	100,00	76,19	94,05	69,74	46,43	42,86	42,86	50,20	70,45	66,42	7
	DEFICIT	28,55	0,00	23,81	5,95	30,26	53,57	57,14	57,14	49,80	29,55	33,58	
	PROMEDIO DE COBERTURA	85,13	87,90	85,32	86,37	73,43	62,30	58,77	58,77	77,21	87,13	76,23	20
	PROMEDIO DE DEFICIT	14,87	12,10	14,68	13,63	26,57	37,70	41,23	41,23	22,79	12,87	23,77	

PARROQUIA GUACHANAMÁ

SECTOR HOMOGENEO		INDICADORES										PROMEDIO DE SECTOR	Nº DE MANZANAS
		RED DE AA.PP.	RED DE ALCAN.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES		
1	COBERTURA	93,76	87,50	93,75	88,00	90,14	62,50	75,05	75,05	85,00	92,50	75,07	4
	DEFICIT	6,24	12,50	6,25	12,00	9,86	37,50	24,95	24,95	15,00	7,50	14,93	
2	COBERTURA	75,01	80,00	75,00	70,53	74,80	40,00	40,00	40,00	80,16	80,16	57,55	5
	DEFICIT	24,99	20,00	25,00	29,47	25,20	60,00	60,00	60,00	19,84	19,84	32,45	
	PROMEDIO DE COBERTURA	84,38	83,75	84,38	79,26	82,47	51,25	57,53	57,53	82,58	86,33	66,31	9
	PROMEDIO DE DEFICIT	15,62	16,25	15,63	20,74	17,53	48,75	42,48	42,48	17,42	13,67	23,69	

PARROQUIA CASANGA

SECTOR HOMOGENEO		INDICADORES										PROMEDIO DE SECTOR	Nº DE MANZANAS
		RED DE AA.PP.	RED DE ALCAN.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES		
1	COBERTURA	78,57	100,00	98,43	74,86	48,39	100,00	32,17	32,17	75,71	80,00	63,83	7
	DEFICIT	21,43	0,00	3,57	25,14	51,61	0,00	67,83	67,83	24,29	20,00	26,17	
2	COBERTURA	41,67	54,19	62,50	53,51	92,80	100,00	0,00	0,00	64,38	83,80	46,88	6
	DEFICIT	58,33	45,81	37,50	46,49	7,40	0,00	0,00	0,00	35,62	16,40	23,12	
	PROMEDIO DE COBERTURA	60,12	77,09	79,46	64,18	70,49	100,00	16,09	16,09	70,05	81,80	55,36	13
	PROMEDIO DE DEFICIT	39,88	22,91	20,54	35,82	29,51	0,00	33,91	33,91	29,95	18,20	24,64	





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PARROQUIA SAN ANTONIO

SECTOR	INDICADORES										PROMEDIO DE SECTOR	Nº DE MANZANAS
	RED DE AA.PP.	RED DE ALCAN.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES		
1 COBERTURA	96,43	0,00	85,71	79,70	65,64	76,19	57,03	57,03	72,86	78,57	66,92	7
DEFICIT	3,57	100,00	14,29	20,30	34,36	23,81	42,97	42,97	27,14	21,43	33,08	
2 COBERTURA	83,35	0,00	55,56	16,67	47,27	75,00	16,67	16,67	58,53	83,33	45,30	6
DEFICIT	16,65	100,00	44,44	83,33	52,73	25,00	83,33	83,33	41,47	16,67	54,70	
3 COBERTURA	56,26	0,00	37,50	25,00	95,49	81,25	0,00	0,00	25,00	100,00	42,05	4
DEFICIT	43,74	100,00	62,50	75,00	4,51	18,75	100,00	100,00	75,00	0,00	57,95	
PROMEDIO DE COBERTURA	78,68	0,00	59,59	40,46	69,46	77,48	24,57	24,57	52,13	87,30	51,42	17
PROMEDIO DE DEFICIT	21,32	100,00	40,41	59,54	30,54	22,52	75,43	75,43	47,87	12,70	48,58	

PARROQUIA YAMANA

SECTOR HOMOGENEO	INDICADORES										PROMEDIO DE SECTOR	Nº DE MANZANAS
	RED DE AA.PP.	RED DE ALCAN.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES		
1 COBERTURA	91,68	91,67	91,67	92,00	80,95	75,00	88,83	88,83	100,00	100,00	90,06	3
DEFICIT	8,32	8,33	8,33	8,00	19,05	25,00	11,17	11,17	0,00	0,00	9,94	
2 COBERTURA	82,71	38,46	82,69	53,23	64,98	76,92	23,08	23,08	67,35	21,49	53,40	13
DEFICIT	17,29	61,54	17,31	46,77	35,02	23,08	76,92	76,92	32,65	78,51	46,60	
3 COBERTURA	51,86	33,33	61,11	44,44	70,07	69,44	44,44	44,44	47,29	27,82	49,43	9
DEFICIT	48,14	66,67	38,89	55,56	29,93	30,56	55,56	55,56	52,71	72,18	50,57	
PROMEDIO DE COBERTURA	75,42	54,49	78,49	63,23	72,00	73,79	52,12	52,12	71,55	49,77	64,30	25
PROMEDIO DE DEFICIT	24,58	45,51	21,51	36,77	28,00	26,21	47,88	47,88	28,45	50,23	35,70	

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios 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, o por sectores homogéneos. Expresados en los cuadro siguientes;

CIUDAD DE CATACocha

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	MANZANA
SECTOR 1	9,323	180	8,314	121	29
SECTOR 2	8,313	120	7,305	91	31
SECTOR 3	7,304	90	6,296	76	16
SECTOR 4	6,295	75	5,287	46	13
SECTOR 5	5,286	45	4,277	26	23
SECTOR 6	4,276	25	3,268	16	36
SECTOR 7	3,267	15	2,259	8	55
SECTOR 8	2,258	7	1,250	6	29





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PARROQUIA CANGONAMÁ

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	MANZANA
SECTOR 1	7,499	13	5,776	12	6
SECTOR 2	5,679	7	3,848	5	9

PARROQUIA LAURO GUERRERO

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	MANZANA
SECTOR 1	7,664	15	6,372	12	7
SECTOR 2	6,041	11	5,108	8	6
SECTOR 3	5,029	7	3,746	5	7

PARROQUIA GUACHANAMÁ

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	MANZANA
SECTOR 1	7,089	12	6,331	8	4
SECTOR 2	5,433	7	3,97	6	5

PARROQUIA CASANGA

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	MANZANA
SECTOR 1	7,864	13	5,743	12	6
SECTOR 2	5,371	7	2,895	5	9

PARROQUIA SAN ANTONIO

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	MANZANA
SECTOR 1	5,921	13	4,918	10	7
SECTOR 2	4,706	9	3,943	7	6
SECTOR 3	3,733	6	2,733	5	7



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PARROQUIA YAMANA

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	MANZANA
SECTOR 1	6,619	20	6,275	15	3
SECTOR 2	5,354	14	4,241	10	13
SECTOR 3	4,149	9	2,928	6	9

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, 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

2.- TOPOGRÁFICOS

2.1.-CARACTERÍSTICAS DEL SUELO

1.0 a .95

2.2.-TOPOGRAFÍA

1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

COEFICIENTE

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BÁSICA

1.0 a .88

AGUA POTABLE





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

ALCANTARILLADO

ENERGÍA ELÉCTRICA

3.2.-VIAS

COEFICIENTE

ADOQUÍN

1.0 a .88

HORMIGÓN

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELÉFONO

RECOLECCIÓN DE BASURA

ASEO DE CALLES

Las particularidades físicas de cada predio o terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, da la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, en el momento del levantamiento de información catastral, 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:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Dónde:

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 avaluada a costos actualizados, en las





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

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.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y perdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

Cuadro de factores de reposición:

COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hor.Armado	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.Armado	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.Ladill	Bov.Piedra	
	0,0000	0,4063	0,2709	0,1655	0,0587	0,1806	0,1585	0,5117	0,0000
PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad.Común	Caña
	0,8384	0,7527	0,7146	0,6240	0,5288	0,4259	1,7149	0,6936	0,3716
ESCALERA	Hor.Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor.Simple			
	0,0435	0,0377	0,0295	0,0260	0,0189	0,0403	0,0000	0,0000	0,0000
CUBIERTA	Est.Estruc	Los.Hor.Ar	Vig.Metáli	Mad.Fina	Mad.Común	Caña			
	12,3730	1,9259	1,5693	1,1413	0,5700	0,2226	0,0000	0,0000	0,0000
REVES. DE PISOS	Cem.Alisa	Marmol	Ter.Marmet	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tabl-Parqu	Vinil	Duela	Tabla
	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.Are-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.Are-Ce	Enl.Tierra	Marmol-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.Are-Ce	Enl.Tierra	Marmol-Mar	Pied-Ladr.	Bal.Cement	
	0,0000	0,0638	0,0129	0,0073	0,0041	0,0444	0,0513	0,0129	0,0000





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

TUMBADOS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-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.Are-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
CUBRE VENTANAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0,0000	0,4222	0,0899	0,1981	0,1909	0,6494	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Tol-Hierro				
	0,0000	0,9093	0,3106	0,4658	0,5693	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	C.Ag.Servi	C.Ag.Lluvi	Can.Combin				
	0,0000	0,1130	0,2718	0,2718	0,9794	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.Exteri	Empotrados					
	0,0000	2,9644	3,0063	3,0284	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sau.Turco	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	1,5351	0,4651	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, éste total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, 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.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción 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

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO							
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 es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

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





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Artículo 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización** y otras leyes.

Artículo 28.- 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 ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1º/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2º/oo (dos por mil) 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 en su territorio urbano del Cantón mediante ordenanza.

Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2º/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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del Cantón Paltas mediante ordenanza.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Artículo 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.50 x 1000 (CERO PUNTO CINCUENTA POR MIL) calculado sobre el valor imponible.

Artículo 32.- TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

a) **Tasa por servicio de mantenimiento catastral.**- El valor de ésta tasa anual es de 0.08 x 1000 (CERO PUNTO CERO OCHO POR MIL), por cada unidad predial.

b) **Tasa de seguridad ciudadana.**- El valor de ésta tasa anual es el 0.07 x 1000 (CERO PUNTO CERO SIETE POR MIL) del avalúo total de la unidad predial.

Artículo 33.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 34.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 35.- ZONAS URBANO MARGINALES Art. 509 COOTAD).- 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.

Artículo 36.- TASAS DE EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Se cobrará la tasa de servicios administrativos de acuerdo al Art. 3 de la Ordenanza que regula el cobro de las tasas retributivas por Servicios Técnicos y Administrativos que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas presta a sus usuarios.

Artículo 37.- 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, aun 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:





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 38.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO.-

a) LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES Artículo 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Ésta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 6.- Beneficios tributarios.- El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 40% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 85% al 100%	100%	50%

b) En tanto que por desastres, en base al artículo 521.- Deducciones: Señala que "Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

El numeral 2, del literal b.), prescribe: "Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando por las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al Sr. Director Financiero.

Artículo 39.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, otras leyes.

Artículo 40.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad 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, de conformidad con lo que establece el Art. 505 del COOTAD.

Artículo 41.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. 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.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Sr. Director Financiero, presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 42.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el dominio web de la Municipalidad.

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

Dada y aprobada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas, a los veintinueve (29) días del mes diciembre del año dos mil quince (2015).


Arq. Nerio Ramiro Maíta Sánchez
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS




Abg. Janina Jaramillo Ramírez
SECRETARIA GENERAL



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PALTAS, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Paltas; en su primer y segundo debate, en las sesiones extraordinarias del miércoles veintitrés y martes veintinueve de diciembre del año dos mil quince, respectivamente.


Abg. Janina Jaramillo Ramírez
SECRETARIA GENERAL



ALCALDÍA DEL CANTÓN PALTAS.- Arq. Nerio Ramiro Maíta Sánchez, Alcalde del Cantón Paltas, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil quince, a las quince horas treinta y cinco minutos.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 y 324 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 PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PALTAS, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador.- **SANCIONO .- LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS**



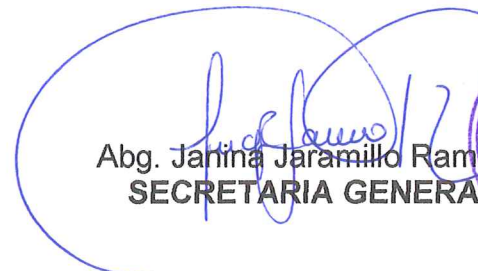
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

URBANOS PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PALTAS, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.


Arq. Nerio Ramiro Maita Sánchez
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS



Proveyó y firmó **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PALTAS**, el señor Arquitecto Nerio Ramiro Maita Sánchez Alcalde del Cantón Paltas, el día miércoles treinta de diciembre del año dos mil quince.


Abg. Janina Jaramillo Ramírez
SECRETARIA GENERAL

