



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Paltas - Loja - Ecuador

SECRETARÍA
GENERAL

2019 - 2023

FICHA DE INFORMACIÓN GENERAL

ORDENANZA N° 08

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

REGISTRO OFICIAL: N° 287

FECHA DE PUBLICACIÓN RO: 27 de enero de 2020

PÁGINAS: 32 - 72

INFORMACIÓN DE LA ORDENANZA

ORDENANZA: N° 08 - 2019

TIPO DE ORDENANZA: Nueva

NOMBRE DE ORDENANZA: No aplica
QUE (DEROGA, SUSTITUYE, REFORMA, CODIFICA)

ARTÍCULOS: 53

PRIMERA SESIÓN: 16 de diciembre de 2019

SEGUNDA SESIÓN: 23 de diciembre de 2019

FECHA DE SANCIÓN: 27 de diciembre de 2019

COMPETENCIA: Avalúos y Catastros.

STATUS LEGAL: **VIGENTE**



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano y rural.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: 'Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio', los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2020-2021.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN
PALTAS**



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

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 conformidad con el Art. 426 de la Constitución de la República: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”

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

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

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone 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.

Que, el Art. 715 ibídem, establece 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, COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

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

Que, el artículo 57 del COOTAD 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 cantorales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
- c. 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 COOTAD establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados 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, el COOTAD en el Art. 489, establece las Fuentes de la obligación *tributaria*: [...] literal;

c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal a) y b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: "El impuesto sobre la propiedad Urbana; rural";

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 492 del COOTAD reglamentan 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: artículo 494 del COTAD "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, el Artículo 561 COTAD; 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 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA – ECUADOR

2019-2023

Que, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

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

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

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA - ECUADOR
2019-2023

adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paltas, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios urbanos y rurales.- "Valoración de los predios urbana.- 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 respectivo 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."

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:
1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.

Y, En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 54,55 literal i; 56,57,58,59,60 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA - ECUADOR

2019-2023

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2020 – 2021.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón 25 de junio de 1824.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA - ECUADOR

2019-2023

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. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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, definido el límite urbano del área 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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA – ECUADOR

2019-2023

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 el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial y establecer la existencia 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 la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 8. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con la



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA - ECUADOR

2019-2023

Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y municipio se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad. El Municipio se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con catastro.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad, enviarán a las oficinas encargadas de la formación de 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 causa, así como de las hipotecas que hubieran autorizado o registrado. Todo ello de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9. –VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a. El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b. El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c. El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada,



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

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

Art. 10. – NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

- a. Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b. Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.”

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón PALTAS.

Art. 12.-. 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 aun 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.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario”

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

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, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, Salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15. – ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 16. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Coordinación 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 la máxima autoridad del área financiera Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 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 podrán, mediante la ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

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

Art. 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.

Art. 20. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 21. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, 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 subdivisiones en lotes urbanos, el propietario deberá ajustarse a la ordenanza respectiva y presentara 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 domino, 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. 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 Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA - ECUADOR

2019-2023

mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana, el aquel que se impone sobre 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. 24.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo **sujeto activo** es la municipalidad, en la forma establecida por la ley Art. 514 del COOTAD.

Art. 25. - 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

Art. 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

Art. 27. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

a) **Valor del predio.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará 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 valor del suelo 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 áreas urbanas del cantón.

COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem			Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		RED DE A.A.PP	RED DE ALCAN	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCION N BASURA	ASEO DE CALLES		
1	COBERTURA	95,69	97,41	100,00	96,69	100,00	82,76	98,29	92,29	96,90	96,90	95,69	29
	DÉFICIT	4,31	2,59	0,00	3,31	0,00	17,24	1,71	7,71	3,10	3,10	4,31	
2	COBERTURA	90,34	81,05	95,97	88,00	100,00	65,32	85,53	95,98	79,35	89,03	87,06	31
	DÉFICIT	9,66	18,95	4,03	12,00	0,00	34,68	14,47	4,02	20,65	10,97	12,94	
3	COBERTURA	70,34	72,54	75,00	62,00	85,52	43,75	73,49	82,90	57,83	59,43	68,28	18
	DÉFICIT	29,66	27,46	25,00	38,00	14,48	56,25	26,52	17,10	42,17	40,57	31,72	
4	COBERTURA	75,03	60,48	75,00	47,08	63,13	28,92	39,49	50,08	45,08	31,97	51,33	13
	DÉFICIT	24,97	39,52	25,00	52,92	36,87	73,08	61,51	49,92	54,92	68,03	48,67	
5	COBERTURA	72,84	49,92	47,83	35,13	38,89	16,30	14,13	22,83	38,78	10,98	34,74	23
	DÉFICIT	27,16	50,08	52,17	64,87	61,31	83,70	85,87	77,17	61,22	89,04	65,26	
6	COBERTURA	43,08	49,23	41,87	28,22	29,84	2,08	4,86	11,11	29,41	1,40	23,90	36
	DÉFICIT	56,92	50,77	58,33	73,78	70,06	97,92	95,14	88,89	70,59	98,60	76,10	
7	COBERTURA	17,76	36,53	12,73	9,60	22,73	0,00	0,00	1,36	20,16	0,46	12,13	55
	DÉFICIT	82,25	63,47	87,27	90,40	77,27	100,00	100,00	98,64	79,82	99,54	87,87	
8	COBERTURA	7,77	7,76	0,00	0,00	20,35	0,00	0,00	0,00	1,74	0,00	3,76	29
	DÉFICIT	92,23	92,25	100,00	100,00	79,65	100,00	100,00	100,00	98,26	100,00	96,24	
CIUDAD	COBERTURA	59,11	58,86	59,03	45,59	57,55	29,84	39,35	44,57	46,16	36,27	47,11	232
	DÉFICIT	40,89	43,14	43,98	54,41	42,45	70,36	60,65	55,43	53,84	63,73	52,89	



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, 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 los cuadro siguientes;

CIUDAD DE CATACUCHA

PRECIO POR SECTOR HOMOGENEO					
SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	34,078	300,00	DOLARES	32,968
	1-2	32,968	261,00	DOLARES	31,859
	1-3	31,859	227,00	DOLARES	30,749
	1-4	30,749	197,00	DOLARES	29,639
2	2-1	29,638	171,00	DOLARES	28,529
	2-2	28,529	148,00	DOLARES	27,419
	2-3	27,419	128,00	DOLARES	26,309
	2-4	26,309	111,00	DOLARES	25,200
3	3-1	25,199	96,00	DOLARES	24,089
	3-2	24,089	83,00	DOLARES	22,979
	3-3	22,979	71,00	DOLARES	21,870
	3-4	21,870	61,00	DOLARES	20,760
4	4-1	20,759	52,00	DOLARES	19,649
	4-2	19,649	44,00	DOLARES	18,540
	4-3	18,540	37,00	DOLARES	17,430
	4-4	17,430	31,00	DOLARES	16,320
5	5-1	16,319	26,00	DOLARES	15,209
	5-2	15,209	22,00	DOLARES	14,100
	5-3	14,100	18,00	DOLARES	12,990
	5-4	12,990	15,00	DOLARES	11,880
6	6-1	11,879	12,00	DOLARES	6,330
	6-2	6,330	10,00	DOLARES	5,220
	6-3	5,220	8,00	DOLARES	4,111
	6-4	4,111	6,00	DOLARES	3,001
7	7-1	3,000	5,00	DOLARES	0,000
	7-2	0,000	4,00	DOLARES	0,000
	7-3	0,000	3,00	DOLARES	0,000
	7-4	0,000	2,00	DOLARES	0,000



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

PARROQUIA CANGONAMÁ

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	6,641	16,00	DOLARES	6,641
	1-2	6,251	12,00	DOLARES	5,860
	1-3	5,860	9,00	DOLARES	5,470
	1-4	5,470	7,00	DOLARES	5,079
2	2-1	4,689	5,00	DOLARES	4,455
	2-2	4,455	4,00	DOLARES	4,222
	2-3	4,222	3,00	DOLARES	3,988
	2-4	3,988			

PARROQUIA LAURO GUERRERO

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	7.719	20.00	DOLARES	7.180
	1-2	7.180	15.00	DOLARES	6.641
	1-3	6.641	11.00	DOLARES	6.102
	1-4	6.102	8.00	DOLARES	5.563
2	2-1	5.291	6.00	DOLARES	4.716
	2-2	4.716	4.00	DOLARES	4.141
	2-3	4.141	3.00	DOLARES	3.565
	2-4	3.565	2.00	DOLARES	2.990

PARROQUIA GUACHANAMÁ

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	6.530	14.00	DOLARES	5.386
	1-2	5.386	9.00	DOLARES	4.243
2	2-1	4.242	6.00	DOLARES	3.097
	2-2	3.096	4.00	DOLARES	1.953

PARROQUIA CASANGA

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	6.035	18.00	DOLARES	5.821
	1-2	5.821	14.00	DOLARES	5.607
	1-3	5.607	11.00	DOLARES	5.392
	1-4	5.392	8.00	DOLARES	5.118
2	2-1	4.930	6.00	DOLARES	4.930
	2-2	4.306	4.00	DOLARES	3.851
	2-3	3.851	3.00	DOLARES	3.311
	2-4	3.311	2.00	DOLARES	2.771



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

PARROQUIA SAN ANTONIO

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE	PRECIO		LIMITE
		SUPERIOR			INFERIOR
1	1-1	6.375	17.00	DOLARES	6.153
	1-2	6.153	13.00	DOLARES	5.930
	1-3	5.930	10.00	DOLARES	5.708
	1-4	5.708	8.00	DOLARES	5.485
2	2-1	4.923	6.00	DOLARES	4.256
	2-2	4.256	4.00	DOLARES	3.589
	2-3	3.589	3.00	DOLARES	2.922
	2-4	2.922	2.00	DOLARES	2.255

PARROQUIA YAMANA

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE	PRECIO		LIMITE
		SUPERIOR			INFERIOR
1	1-1	7.694	26.00	DOLARES	7.072
	1-2	7.072	19.00	DOLARES	6.449
	1-3	6.449	14.00	DOLARES	5.827
	1-4				
2	2-1	4.973	10.00	DOLARES	4.532
	2-2	4.532	7.00	DOLARES	4.090
	2-3	4.090	5.00	DOLARES	3.649
	2-4				

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 Municipal de valoración individual 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, bordillos, red telefónica, 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



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

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	
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2 VÍAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1.0 a .88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3 INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	
ACERAS	1.0 a .93
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



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; solo como información, estos datos no adicionan valor, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Cuadro de factores de reposición.



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

Columnas y Pilastras	No tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0,0000	2,6998	1,4608	0,7258	0,5156	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	0,000	0,0000	0,0000	0,0000
Entre Pisos	No tiene	Los. Hor. Ar.	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bol. 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. Comun	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. Estru	Los. Hor. Ar.	Vig. Metall	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. Alisado	Marmol	Ter. Narmet	Bal. Ceramica	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 DE INTERIORES	No tiene	Mad. Fina	Mad. Comun	Enl. Are-Cem	Enl. Tierra	Marmol-Mat	Graf- Chaf-	Aluminio	Cem. Alisad
	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. Comun	Enl. Are-Cem	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. Comun	Enl. Are- Ce	Enl. Tierra	Marmol- Mar	Pied- Ladr.	Bal. Cement o	
	0,0000	0,0638	0,0129	0,0073	0,0041	0,0444	0,0513	0,0129	0,0000
TUMBADOS	No tiene	Mad. Fina	Mad. Comun	Enl. Alre- Ce	Enl. Tierra	Champead o	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	Tej Vidri	Teja Comun	Fibro Ceme	Zinc	Bal, Cerami	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. Comun	Aluminio	Hierro	Hle. 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. Comun	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. Comun	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. Comun	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. Lluvia	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 Co
	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, 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 permite el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023**

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 aplicara 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 afectara además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al manteniendo de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

FACTORES DE REPARACION DE EDIFICACION URBANA COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
Años	APORTICADO				SOPORTANDE		
	Hormigon	Hierro	Madera Tratada	Madera Comun	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	0,27	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	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 que será igual a la sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la contante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA – ECUADOR

2019-2023

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

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

Art. 28. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art 29.- BANDA IMPOSITIVA.- Al Valor catastral del Predio urbano se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0.25x1000) no superior al tres por mil (3 x1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 30.- VALOR IMPONIBLE.- Para establecer el valor imponible, se sumaran los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente, en caso de existir

Art. 31.- 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 predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Director Financiero del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas, presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente:

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tiene derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

cada uno.

Art. 32.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa que corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 33.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- La tarifa del impuesto predial urbano correspondiente a cada unidad, se calculará considerándose desde el 0.63 x 1000 (cero punto sesenta y tres por mil), aplicando una alícuota al avalúo total.

CAPITULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 34.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral.- El valor de esta tasa anual es el 0.08 por mil del avalúo total de cada unidad predial.
- b) Tasa de seguridad ciudadana.- El valor de ésta tasa anual es el 0.07 por mil del avalúo total de cada unidad predial;
- c) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de ésta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley contra incendios.

Se incorporaran a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por la ley.

Art. 35. – 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 art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA - ECUADOR

2019-2023

b) El 2°/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.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración mediante Ordenanza 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 aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 36. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - Es 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 art. 507 del COOTAD.

Art. 37. - 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 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 Art 505 del COOTAD.

Art. 38. - ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección de las siguientes propiedades:

- a. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b. Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.
- c.

Art. 39. - 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 Art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 40. - ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

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 gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

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

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

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

CAPÍTULO VI

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 41. - OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar un tributo a 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. 42. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA – ECUADOR

2019-2023

Art. 43.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 44. - 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

Art. 45. -VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

a) Sectores homogéneos:

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA – ECUADOR

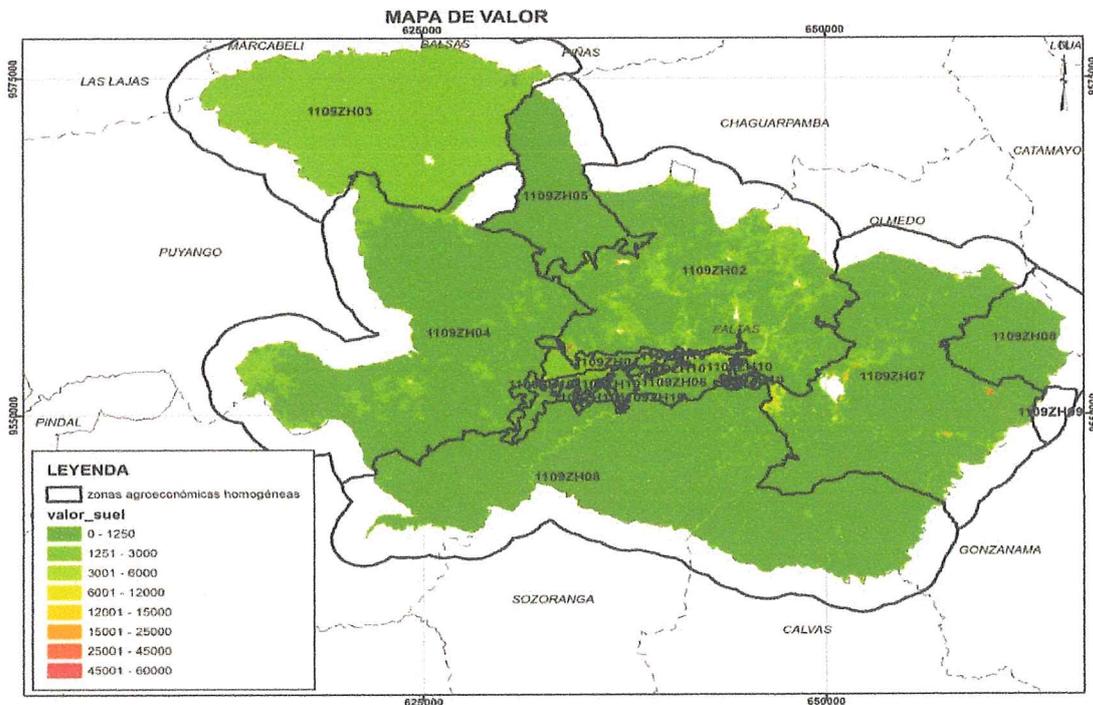
2019-2023

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de suelos definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N (Nitrógeno).P (Fosforo).K (Potasio) PH Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo.

El plano sectorizado cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionando con el plano de clasificación agrologica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL





**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

N°-	SECTORES
0	SECTOR HOMOGENEEO 1109ZH01
1	SECTOR HOMOGENEEO 1109ZH02
2	SECTOR HOMOGENEEO 1109ZH03
3	SECTOR HOMOGENEEO 1109ZH04
4	SECTOR HOMOGENEEO 1109ZH05
5	SECTOR HOMOGENEEO 1109ZH06
6	SECTOR HOMOGENEEO 1109ZH07
7	SECTOR HOMOGENEEO 1109ZH08
8	SECTOR HOMOGENEEO 1109ZH09
9	SECTOR HOMOGENEEO 1109ZH10

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo.

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los 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 a la clasificación agrológica, se definirán en su orden; desde la primera de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agrológicas. 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



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

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

Los factores de 2.26 A 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA - ECUADOR
2019-2023

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

PALTAS - LOJA – ECUADOR

2019-2023

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

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

Tabla de valores de agregación se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA - ECUADOR

2019-2023

COSTO DE MATERIALES

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
101	Agua	m3	\$ 2,00
103	Cemento	Kg	\$ 0,15
104	Ripio Minado	m3	\$ 16,08
105	Polvo de piedra	m3	\$ 16,08
111	Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm2	Kg	\$ 1,50
125	Piedra Molón	m3	\$ 12,00
132	Clavos	Kg	\$ 2,00
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$ 16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$ 1,00
149	Columna de caña guadua	M	\$ 0,25
152	Pared de madera rustica	m2	\$ 8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$ 100,00
155	Zinc	m2	\$ 1,45
156	Galvalumen	m2	\$ 13,40
157	Steel Panel	m2	\$ 4,83
158	Adobe común	U	\$ 0,60
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$ 9,00
161	Arena Fina	m3	\$ 16,08
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$ 0,43
165	Eternit	m2	\$ 7,94
166	Ardex	m2	\$ 3,64
167	Duratecho	m2	\$ 6,65
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$ 6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$ 5,00
172	Plastico Reforzado	m2	\$ 3,20
173	Policarbonato	m2	\$ 10,00
176	Bahareque	m2	\$ 4,00
177	Latilla de caña	m2	\$ 2,20
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
209	Alfajia	m	\$ 1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$ 1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$ 0,49
215	Tira eucalipto	U	\$ 0,60
216	Tirafondo	U	\$ 0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$ 0,42
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$ 41,50



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA - ECUADOR
2019-2023

249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$ 4,94
-----	-----------------------	----	---------

MANO DE OBRA

CÓDIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	3,58
1004	Ay. de fierro	3,62
1005	Ay. de carpintero	3,62
1011	Albañil	3,62
1014	Fierro	3,62
1023	Maestro de obra	4,01
1024	Chofer tipo D	5,26
1028	Carpintero	3,62
1037	Ay. De soldador	3,62
1038	Operador de Retroexcavadora	4,01
1051	Maestro estructura especializado	4,01
1056	Maestro Soldador	4,01
1057	Maestro Aluminero	4,01
1058	Ay. Aluminero	3,62
1062	Ay. Especializado	3,62
1065	Instalador de perfilera aluminio	3,82

EQUIPO Y MAQUINARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
2001	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	\$ 25,00
2003	Concretera 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	\$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2,00
2055	Taladro Peq.	\$ 1,50
2058	Camión Grua	\$ 20,00



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

Tabla de materiales predominantes de la estructura

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Hormigón Armado	60,61	63,37	66,12	68,88
Acero	54,62	57,1	59,59	62,07
Aluminio	76,58	80,06	83,54	87,02
Madera	43,19	45,15	47,11	49,07
Paredes Soportantes	19,7	20,6	21,49	22,39
Otro	9,85	10,3	10,75	11,19
Madera con tratamiento periódico	8,34	8,72	9,1	9,48

Tabla de materiales predominantes de la pared

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No tiene	0	0	0	0
Hormigón	40,26	42,09	43,92	45,75
Ladrillo o Bloque	19,67	20,57	21,46	22,36
Piedra	28,03	29,31	30,58	31,85
Madera	12,31	12,87	13,43	13,99
Metal	27,08	28,31	29,54	30,77
Adobe o Tapia	23,03	24,08	25,12	26,17
Bahareque - Caña Revestida	12,31	12,87	13,43	13,99
Caña	12,31	12,87	13,43	13,99
Aluminio o Vidrio	159,81	167,07	174,34	181,6
Plastico o Lona	5,87	6,14	6,41	6,67
Otro	2,94	3,07	3,2	3,34

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No Tiene	0	0	0	0
(Loza de) Hormigón	44,15	46,16	48,17	50,17
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	16,4	17,14	17,89	18,63
Teja	16,4	17,14	17,89	18,63
Zinc	8,28	8,65	9,03	9,41
Otros Metales	69,8	72,97	76,15	79,32



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**
PALTAS - LOJA – ECUADOR
2019-2023

Palma, Paja	15,06	15,75	16,43	17,12
Plastico, policarbonato y similares	9,9	10,35	10,81	11,26
Otro	4,14	4,33	4,51	4,7

Tabla De Construcciones Agroindustriales

VALORES EN US\$ POR m ² DE MEJORAS													
MEJORAS	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque-caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	43,95	43,95	47,75	36,03	41,22	21,71	16,84	13,05					36,03
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	43,95	43,95	47,75	36,03	41,22	21,71	16,84	13,05					36,03
SALA DE ORDEÑO	43,95	43,95	47,75	36,03	41,22	21,71	16,84	13,05					36,03
GALPON AVICOLA	43,95	43,95	47,75	36,03	41,22	21,71	16,84	13,05					36,03
PISCINAS (camarón/piscícola)	10,23												
ESTANQUE O RESERVORIO	11,26								11,26				
INVERNADEROS									4,03	4,26	3,34	3,81	2,91
TENDALES	17,91												

Art. 46.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 47. – VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 48. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 0.63 x 1000 (cero punto sesenta y tres por mil).

Art. 49. - TRIBUTOS ADICIONALES AL IMPUESTO PREDIAL RURAL. – Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) **Tasa por servicio de mantenimiento catastral.** – El valor de esta tasa anual es 0.08 por mil del avalúo total de cada unidad predial;
- b) **Tasa de seguridad ciudadana.** – El valor de ésta tasa anual es el 0.07 por mil del avalúo total de cada unidad predial;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA – ECUADOR

2019-2023

- c) **Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.** – El valor de ésta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la ley contra incendios.

Se incorporan a la presente ordenanza y durante su vigencia aquellos tributos que fueren creados por ley.

Art. 50. – 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.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 51. - 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.

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.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

CAPITULO VII

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 52.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la Jefatura



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA - ECUADOR

2019-2023

de Rentas, Avalúos y Catastros de Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, precederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al de inicio de recaudación. Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiero y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario.- Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres, i es persona jurídica, constará la razón social, el número de registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario,
5. Número del título de crédito,
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio,
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 53.- Custodia de los títulos de Crédito.- Una Vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar de correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de rentas.

DISPOSICIONES GENERALES

TERCERA VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA - ECUADOR

2019-2023

publicación en el Registro Oficial.

CUARTA DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada y aprobada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas; por el Concejo Cantonal de Paltas, a los veintitrés (23) días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019).

Jorge Luis Feijoó Valarezo
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS



Yhulia Rosibel Díaz Tandazo
SECRETARIA GENERAL



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 -2021, fue discutido y aprobado por el Concejo Cantonal de Paltas, en su primer debate en la sesión extraordinaria del día lunes dieciséis (16) de diciembre; y, en segundo debate en la sesión extraordinaria del día lunes veintitrés (23) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019).

Yhulia Rosibel Díaz Tandazo
SECRETARIA GENERAL



ALCALDÍA DEL CANTÓN PALTAS.- Jorge Luis Feijoó Valarezo, Alcalde del Cantón Paltas, a los veintisiete (27) días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), a las diez horas con treinta minutos.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 248 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto LA

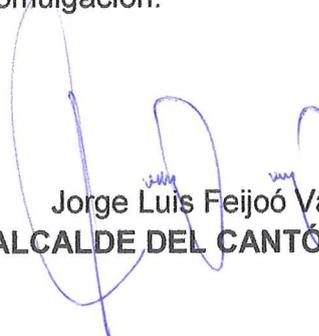


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

PALTAS - LOJA - ECUADOR

2019-2023

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 -2021, 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 Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 -2021, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.


Jorge Luis Feijó Valarezo
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS



Proveyó y firmó, LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 -2021, el señor Jorge Luis Feijó Valarezo Alcalde del Cantón Paltas, el día viernes veintisiete (27) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019).


Yhulia Rosibel Díaz Tandazo
SECRETARIA GENERAL

