

Administración del Señor Lcdo. Lenin Moreno Garcés

Presidente Constitucional de la República del  
Ecuador

Lunes, 2 de abril de 2018 (R. O.385, 2 -abril -2018)

Año I – N° 385

**Quito, lunes 2 de abril de 2018**

GOBIERNO AUTÓNOMO

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PALTAS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2018 – 2019

De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de suelo y edificaciones, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios urbanos, que regirán en el bienio 2018 – 2019



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALTAS

#### CONSIDERANDO

**Que**, el **Art. 240 de** la Constitución de la República establece que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.. ":

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

**Que**, el COOTAD, establece en el Art. 186 fa facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por et establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción., así como la regulación para la captación de tas plusvalías "

Que, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza @l cobro de tributos,

**Que**, et Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales",

**Que**, el COOTAD, en su Art. 55. litera i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

**Que**, el COOTAD en el Art. 139 establece: "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. Es obligación dé dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando sol/cite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial ":

**Que** el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]

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

**Que**, el COOTAD en el Art. 491 literal 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 rural";

**Que**, el mismo **cuerpo** normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala; "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 COOTAD en el Art. 522, 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. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.";

**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 Paltas, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Rurales";

**Que**, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- "Valoración de los predios rurales.- 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 República, 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."

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. 1) y literal m) establecen que: literal i) "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]  
m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."

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. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Expide:**

**LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018-2019.**

Capítulo I

CONCEPTOS GENERALES

**Art. 1.- Objeto.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Paltas, determinadas de conformidad con la ley.

**Art. 2.- Principios.-** Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2018-2019, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

**Art. 3.- Glosario de Términos.-** Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

**Avalúo.-** Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

**Avalúo Catastral.-** valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

**Avalúo a precio de mercado.-** Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a **partir** de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías **establecidas**, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

**Avalúo de la Propiedad.-** El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores

unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación,

Base Cartográfica Catastral.- Modeló abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales, se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a- su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral Relación ordenada, de los bienes- o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o georeferenciada.

Predio Rural.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 4.- Objeto del Catastro.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- **Elementos.**- El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

## CAPITULO II

### DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Paltas.

**Art. 7.- Hecho Generador.**- El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Paltas y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno A.  
Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción-de las edificaciones

**Art. 8.- Sujeto Activo.**- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno autónomo descentralizado del Municipio Paltas, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD,

Art. 9.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Paltas.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas;

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos;

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.



7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución, La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que ríó hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural.- Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

### CAPITULO III

#### DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales. Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios.- Para, la actualización de [a valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

Art. 13.- Del avalúo de los predios.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se Utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones<sup>1</sup>:

Las variables pertenecientes a cada, unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo

1 Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left( (S_1 \times P_1 \times IPC) + (S_2 \times P_2 \times IPC) + \dots + (S_n \times P_n \times IPC) \right)$$

Donde:

$A_m$  = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$  = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$  = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

IPC = índice de precio al consumidor

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural

Anexo 2. Matriz de Valor

a.2 **Predios con uso alternativo al agrario.**- Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario. (ver anexo a.2)

Factores de **aumento o reducción del valor del terreno.**- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son las siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,20
OCASIONAL	1,10
NO TIENE	1
NO APLICA	1

**Factores aplicados a subpredios según la pendiente:**

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	CÓEF PEND
1	0-5	PLANA	1,00
2	5-10	SUAVE	1,00
3	10-20	MEDIA	0,95
4	20-35	FUERTE	0,90
5	35-45	MUY FUERTE	0,80
6	45- 70	ESCARPADA	0,75
7	>70	ABRUPTA	0,70

**Fórmula de aplicación de factor pendiente:**

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

A<sub>1...n</sub> = Área de Intersección

fP<sub>1...n</sub> = Factor pendiente del área de intersección

A<sub>t</sub> = Área Total

**Factores aplicados a subpredios según la edad:**

DESC_EDAD	COEF EDAD
PLENA PRODUCCIÓN	1
EN DESARROLLO	0,9
FIN DE PRODUCCIÓN	0,9
NO APLICA	1

**Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden**

CLAS ACCES	DESC ACCES	COEF ACCES
1	MUY ALTA	1,20
2	ALTA	1.10
3	MODERADA	0,95
4	REGULAR	0,90
5	BAJA	0,85
6	MUY BAJA	0,80

**Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:**

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A<sub>i</sub>= Área de Intersección

f<sub>p</sub> = Factor Accesibilidad

A<sub>t</sub>= Área Total

**Factores aplicados a predios según la titularidad:**

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TÍTULO	1
SIN TITULO	0,95
S/I	1

**Factores aplicados a predios según la diversificación:**

DIVERSIFICACION-FD		
CALIFICACIÓN	SANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,40	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	0,60	

**b) El valor de las edificaciones y de reposición**

**b. 1. Edificaciones terminadas**

Es el avalúo **de** las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente **sobre** un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (manipostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>), que se indican en el Anexo 2 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left( \sum P_e + \sum P_a \right)$$

Donde:

V<sub>r</sub> = Valor actualizado de la construcción

$P_e$  = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$P_a$  = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/rn<sup>2</sup>)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times IPC \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

$V_a$  = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_c$  = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

$V_d$  = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

IPC = índice de precio al consumidor

$f_t$  = Factor total

$f_d$  = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

$f_e$  = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

$f_u$  = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción, o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

IPC inicial (diciembre 2015): (105.24 Nacional)

IPC actual (julio 2017): (106.54 Nacional) El factor a usarse es de (1.013)

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, coma constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)		
CÓDIGO	ACABADO	VALOR (CI)
<b>1</b>	TRADICIONAL - BÁSICO	0.10
<b>2</b>	ECONÓMICO	0.15
<b>3</b>	BUENO	0.20
<b>4</b>	LUJO	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	55,24	57,75	60,26	62,78
2	Acero	57,47	60,08	62,69	65,30
3	Aluminio	71,20	74,44	77,68	80,91
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	41,16	43,03	44,90	46,77
5	Paredes Soportantes	23,95	25,04	26,13	27,21
9	Otro	11,97	12,52	13,06	13,61
10	Madera 2	13,50	14,12	14,73	15,34

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
<b>0</b>	No Tiene	-	-	-	-
<b>1</b>	Hormigón	38,86	40,62	42,39	44,16
<b>2</b>	Ladrillo o Bloque	18,90	19,76	20,62	21,48
<b>3</b>	Piedra	26,28	27,48	28,67	29,87
<b>4</b>	Madera	11,89	12,43	17,97	13,51
<b>5</b>	Metal	26,22	27,41	28,60	29,79
<b>6</b>	Adobe o Tapia	21,81	22,81	23,80	24,79
<b>7</b>	Bahareque - cana revestida	11,89	12,43	12,97	13,51
<b>S</b>	Gana	11,89	12,43	12,97	13,51
<b>9</b>	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
<b>10</b>	Plástico o Lona	5,76	6,02	6,29	6,55
99	Otro	2,88	3,01	3,14	3,27

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	(Loza del Hormigón	42,45	44,38	46,31	48,24
2	Asbesto- cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	15,80	16,52	17,24	17,96
3	Teja	15,80	16,52	17,24	17,96
4	Zinc	7,86	8,21	8,57	8,93
5	Otros Metales	66,55	69,57	72,60	75,62
6	Palma, Paja	14,47	15,12	15,78	16,44
7	Plástico, policarbonato y similares	9,74	10,18	10,62	11,06
9	Otro	3,93	4,11	4,28	4,46

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

COD	ACABADO	FACTOR"
1	FACTOR ACABADO BÁSICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONÓMICO	0.35
3	F ACTO R. ACABADO QUE NO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[ 1 - \left( \left( \frac{E}{V_t} \right) + \left( \frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde;

$f_d$  = Factor depreciación

$E$  = Edad de la estructura

$V_t$  = Vida útil del material predominante de la estructura

$C_h$  = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual. El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

**Tabla Factores de Estado de Conservación**

VIDA ÚTIL (ANOS)				
CÓDIGO	ESTRUCTURA	RAN	GO*	CANTONAL
		MÁXIMO	MÍNIMO	
1	HORMIGÓN ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA <b>OPCIÓN 2</b> (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	5(3
6	MADERA <b>OPCIÓN 1</b> (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60.	40	50
9	OTRO	60	30	40

**TABLA DE FACTORES DE USO**

CÓDIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975.
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975



17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

VALORES EN US\$ POR m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES /MATERIALES	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	40,89	40,89	44,24	34,48	41,90	23,24	18,72	12,59					34,48
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	40,89	40,89	44,24	34,48	41,90	23,24	18,72	12,59					34,48
SALA DE ORDENO	40,89	40,89	44,24	34,48	41,90	23,24	18,72	12,59					34,48
GALPON AVICOLA	40,89	40,89	44,24	34,48	41,90	23,24	18,72	12,59					34,48
PISCINAS (camarón/piscicola)	10,04												
ESTANQUE O RESERVORIO	15,36							15,36					
INVERNADEROS								5,75	7,00	5,50	4,58	3,50	
TENDALES	21,77												

#### CAPITULO IV VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL

##### RURAL DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL

##### IMPUESTO.-

**Art. 14.- Banda impositiva.-** Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 10,00) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

**Art. 15.- Valor Imponible.-** 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. 16.- 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 del predio.

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

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen 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 cada uno.

**Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

**Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural.-** La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.60X1000 (cero punto sesenta por mil), aplicando una alícuota al avalúo total.

## Capítulo V

### TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**Art. 19.- Tributo adicional 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 de 0.08 x 1000 (**cero punto** cero ocho por mil) por cada unidad predial.

b) Tasa de seguridad ciudadana- El valor de esta; tasa anual es de 0.07 x 1000 (cero punto cero siete **por** mil) por cada unidad predial.

d) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

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

## CAPITULO VI

### EXENCIONES DE IMPUESTOS.-

**Art. 20.- Predios y bienes exentos.-** Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

Las propiedades **cuyo** valor no exceda de quine© remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas

Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;

Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación foresta);

Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

Art. 21.- Deducciones.- 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;

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere 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 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 tinas 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 jefe de la dirección financiera.

**Art. 22.- Exenciones temporales.-** Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la- adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

**Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se consideraran para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para, la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art. 24.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras; por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos a tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo No. 3.

## CAPITULO VII

### EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 25.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a).- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

b).- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

e).- 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, Esta 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. Para acogerse a este beneficio se consideraran los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la

presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia no goce y ejercicio pleno de sus derechos.

## CAPITULO VIII ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 26.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valoración. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 27.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 28.- Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 29.- Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

**Art. 30.- Plazo para resolución.-** El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

## CAPITULO IX

### RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 31.- Reclamo.- Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho redamo administrativo, sí creyeren ser afectados en sus intereses.

**Art. 32.- Impugnación** respecto del avalúo.- Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá

presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente, notificados se realizarán por la vía de **los recursos** administrativos.

**Art. 33.- Sustanciación.-** En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**Art. 34.- Resolución.-** La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del redamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

## Capítulo X

### DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**.Art. 35.- De la sustanciación.-** En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

**Art. 36.' Objeto y clases.-** Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

**Art. 37.- Recurso de reposición.-** Los actos administrativos, que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.



Art. 38.- Plazos para el recurso de reposición.- El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 39.- Recurso de apelación.- Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 40.- Plazos para apelación.- El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 41.- Recurso de Revisión.- Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

a) Cuando hubieren -sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;

- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada:
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado a expedito en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objetó de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 42.- Improcedencia de la revisión.- No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- "a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

**Art. 43-- Revisión de oficio.-** Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

## CAPITULO XI

### DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

**Art. 44.-** Emisión de **títulos de crédito**,- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD del Cantón Paltas, de la Dirección Financiera y la Coordinación de 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. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del 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 [a 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.45. - Custodia** de los **títulos de crédito**.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Art. 46.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 47.- Pago del Impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 48.- Reportes diarios de recaudación y depósito banca río.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Autónomo del Cantón Paltas.

Art. 49.- Interés de Mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 50.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la

Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

**Art. 51.- Imputación de pagos parciales.-** El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

#### **DISPOSICIONES GENERALES.-**

**PRIMERA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Paltas en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en **forma** obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad **rural** cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


**SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.-** La Coordinación de Avalúos. Catastros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

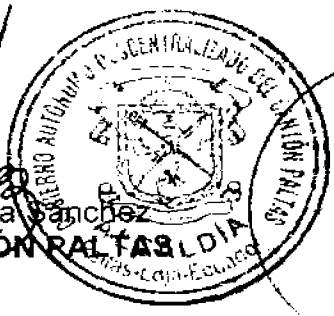
**TERCERA.- Supletoriedad y preeminencia.-** En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en, el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

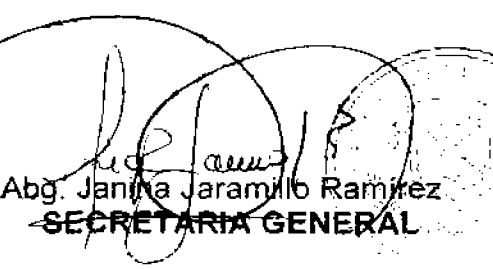
**CUARTA.- Derogatoria.-** Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

**QUINTA.- Vigencia.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e **impuesto** de los predios rurales en el bienio 2018-2019.

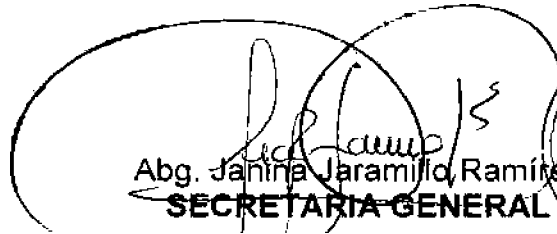
Dada .y aprobada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas, a los cinco (05) días del mes diciembre del año dos mil diecisiete (2017).


  
Arq. Herio Ramiro Maita Sánchez  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS**

  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS  
PALTAS - CANTÓN - ECUADOR

  
Abg. Janina Jaramillo Ramírez  
**SECRETARÍA GENERAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019**, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Paltas; en su primer debate en la sesión extraordinaria del jueves treinta (30) de noviembre; y, en segundo debate en la sesión ordinarias del martes cinco (05) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017).

  
Abg. Janina Jaramillo Ramírez  
**SECRETARÍA GENERAL**



**ALCALDÍA DEL CANTÓN PALTAS.-** Arq. Nerio Ramiro Maita Sánchez, Alcalde del Cantón Paltas\*, a los once (11) días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017)/a las dieciséis horas 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 cuánto **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019**, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador- **SANCIONO .- LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019**, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.

  
Arq. Nerio Ramiro Maita Sánchez  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS**



Proveyó y firmó **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019**, el señor Arquitecto Nerio Ramiro Maita Sánchez Alcalde de/ Cantón Paltas, el lunes once (11) diciembre del año dos mil diecisiete ^2017),

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

### **CONSIDERANDO**

**Que**, el Art. 57 de la Constitución de la República del Ecuador, Numeral 4, señala que: "Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, los siguientes derechos colectivos: 4. Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas e impuestos."

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, 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."

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, Numeral 7 literal i) y literal m) establecen que: literal i) "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica (a pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras ó servidores" responsables serán sancionados,[...]m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";

**Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y urbanos":

**Que**, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas conforme (o establece el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador y el Art. 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

**Que**, el COOTAD, en su Art. 55, literal i),- determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y urbanos";



**Que**, el COOTAD/ en su Art. 103, establece que "Se reconoce y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias que serán inalienables, inembargables e indivisibles y que estarán exentas del pago de tasas e impuestos; así como la posesión de los territorios y tierras ancestrales, que les serán adjudicadas gratuitamente";

**Que**, el COOTAD/ en el Art. 139 establece: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y urbano. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y urbanos de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial";

**Que**, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras **que** ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías."

**Que** el **COOTAD** en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]

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

**Que**, el COOTAD en el Art. 491 literal 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 urbano";

**Que**, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

**Que**, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en **forma** permanente, los catastros de predios urbanos y urbanos. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";

**Que**, el COOTAD en su Art. 502 respecto a la Normativa para la determinación del valor de los predios, manifiesta: "Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad o determinados servicios como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

**Que**, el COOTAD en el Art. 522, dispone que; "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y urbano cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.";

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

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. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**Expide:**

**LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN PALTAS, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019.**

## **Capítulo I**

### **CONCEPTOS GENERALES**

**Art. 1 .- Objeto.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de mejoras, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona urbanas del Cantón Paltas, determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 2.^ Principios.-** Los impuestos prediales urbanos que regirán para el BIENIO 2018-2019, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad,

progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

**Art. 3.- Glosario de Términos.-** Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos;

**Área de Intervención Valorativa (AIVA).**- Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

**Avalúo.**- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

**Avalúo Catastral.**- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

**Avalúo a precio de mercado.**- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

**Avalúo de la Propiedad.**- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines Impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

**Avalúo del Solar.**- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

**Avalúo de la Edificación.**- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

**Base Cartográfica Catastral.**- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos y demás atributos físicos existentes.

**Base de Datos Catastral Alfanumérica.**- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

**Cartografía.**- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la, preparación e impresión final del mapa.

**Código Catastral.**- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

**Factores de Corrección.**- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

**Inventario Catastral.**- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y urbanos del Cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

**Predio.-** Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

**Predio urbano.-** Para efectos de ésta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra delimitada por un polígono, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área urbana, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

**Catastro predial.-** Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

**Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT.** Sistema Informático que automatiza la gestión catastral urbano e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

**Zonas Homogéneas (ZH).-** Predio o conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, y demás atributos propios del sector.

**Art. 4.- Objeto del Catastro.-** El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro urbano, que sirva como<sup>1</sup> .herramienta para la formulación de políticas de desarrollo urbano. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el Cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

**Art. 5.- Elementos.-** El Sistema de Catastro Predial Urbano comprende: el Inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios urbanos, el avalúo de los predios urbanos, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

## **CAPITULO II**

### **DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO**

**Art. 6.- Objeto del Impuesto.-** Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios urbanos ubicados dentro de los límites Urbanos de la jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas.

**Art. 7.- Hecho Generador-** El hecho generador del impuesto predial urbano constituyen los predios urbanas ubicados en la jurisdicción del Cantón Paltas y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 8.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos, es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios urbanos, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios urbanos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana» las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Paltas.

Están obligados al pago del impuesto establecido en ésta ordenanza y al fiel cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas;

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone ésta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos;

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.

2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios,
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y **los** administradores de predios ajenos, designados judicial o **convencionalmente**.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbano que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios urbanos, adeudado por el causante
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

**Art. 10." Elementos de la Propiedad Urbano.-** Para el efecto, los elementos que integran la propiedad urbana son: terreno, edificaciones.

### **CAPITULO III DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.**

**Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios urbanos.-** Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo urbano, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

**Art. 12.- Del avalúo de los predios.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos;

- a) **El valor del suelo urbano.** 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.

- b) 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.
- c) 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.
- d) Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del Cantón. 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 CATACOCCHA

SECTOR	SUB-SECTOR	LIMITE SUPERIOR		PRECIO	LIMITE INFERIOR
1	1-1	34.078	305.00	DOLARES	32.968
	1-2	32.968	305.00	DOLARES	31.859
	1-3	31.859	265.00	DOLARES	30.749
	1-4	30.749	230.00	DOLARES	29.639
2	2-1	29.638	200.00	DOLARES	28.529
	2-2	23.529	173.00	DOLARES	27.419
	2-3	27.419	150.00	DOLARES	26.309
	2-4	26.309	130.00	DOLARES	25.200
3	3-1	25.199	112.00	DOLARES	24.089
	3-2	24.089	96.00	DOLARES	22.979
	3-3	22.979	82.00	DOLARES	21.870
	3-4	21.870	70.00	DOLARES	20.760
4	4-1	20.759	60.00	DOLARES	19.649
	4-2	19.649	51.00	DOLARES	18,540
	4-3	16.540	43.00	DOLARES	17.430
	4-4	17.430	36.00	DOLARES	16.320
5	5-1	16.319	30.00	DOLARES	15.209
	5-2	15.209	25.00	DOLARES	14.100
	5-3	14.100	21,00	DOLARES	12.990
6	5-4	12.930	17-00	DOLARES	11.880
	6-1	11.679	14.00	DOLARES	6.330
	6-2	8.330	11.00	DOLARES	5,220
	6-3	5.220	9.00	DOLARES	4,111
	6-4	4.111	7.00	DOLARES	3.001

	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

**PARROQUIA CANGONAMÁ**

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
	1-1	6.641	16.00	DOLARES	6.251
	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	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
	2-1	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	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	6.035	18.00	DOLARES	5.821



2 <sup>a</sup>	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
	2-1	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

**PARROQUIA SAN ANTONIO**

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
2 <sup>a</sup>	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
	2-1	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 SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
2 <sup>a</sup>	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				
	2-1	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

- e) 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; por lo tanto para la parametrización de acuerdo al Sinat se establece lo siguiente
- f) **Valoración de la Propiedad (PREDIO)**

$$[VP] = [VS] + [VE]$$

En donde:

[VP] = Valor total de la propiedad

[VS] = Valor del suelo

[VE]= Valor de la edificación tomando en cuenta las mejoras

**Detalle:**

### g) Valoración Económica Total Del Suelo

$$[VS] = [At] \times [PUBs] \times [(F1) \times (F2) \times [(F3) \times [(F4)]]$$

En donde:

[VS] = Valor total del suelo

[At] = Área del terreno, en m<sup>2</sup>

[PUBs] = Precio unitario base del terreno (zonas de valor que se obtiene del estudio de mercado)

[(F1)] = Coeficientes de modificación características propias del terreno por el Área, Frente, Fondo.

[(F2)] = Producto de los coeficientes de modificación de las características del lote como nivel del terreno, forma del terreno, tipo de terreno, localización del lote en la manzana.

[(F3)] = Producto de los coeficientes de servicios básicos (servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc).

[(F4)] = Producto de los coeficientes de las características de la vía (bordillos, material de la vía, orientación de la vía, tipo de vía, etc).

1.- **[At] Área del terreno** en m<sup>2</sup>, esta información viene del catastro y la toma de la información gráfica es la siguiente

ÁREA DEL LOTE		
ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	100	1.00
100.01	300	0.99
300.01	500	<b>0.97</b>
500.01	1000	<b>0.90</b>
1000.01	2000	0.85
2000.01	4000	<b>0.80</b>
4000.01	6000	<b>0.75</b>
Mayores a 6000.01	10000	0.70
De 10000 en adelante		0.50

2.- [PUBs] en SINAT, se requiere el valor unitario base del terreno, por zona del suelo con la información alfanumérica, para realizar los cálculos, como se muestra en la tabla:

### CIUDAD DE CATACocha

SECTOR	SUB-SECTOR	PRECIO	
1	1-1	350.00	DOLARES
	1-2	3.05.00	DOLARES
	1-3	265.00	DOLARES
	1-4	230.00	DOLARES
2	2-1	200.00	DOLARES
	2-2	173.00	DOLARES
	2-3	150.00	DOLARES
	2-4	130.00	DOLARES
3	3-1	112.00	DOLARES
	3-2	96.00	DOLARES
	3-3	82.00	DOLARES
	3-4	70.00	DOLARES
4	4-1	60.00	DOLARES
	4-2	51.00	DOLARES
	4-3	43.00	DOLARES
	4-4	36.00	DOLARES
5	5-1	30.00	DOLARES
	5-2	25.00	DOLARES
	5-3	21.00	DOLARES
	5-4	17.00	DOLARES
6	5-1	14.00	DOLARES
	6-2	11.00	DOLARES
	6-3	9.00	DOLARES
	6-4	7.00	DOLARES
7	7-1	5.00	DOLARES
	7-2	4.00	DOLARES
	7-3	3.00	DOLARES
	7-4	2.00	DOLARES

### PARROQUIA CANGONAMA

SECTOR	SUB-SECTOR		PRECIO
1	1-1	16.00	DOLARES
	1-2	12.00	DOIARES
	1-3	9.00	DOLARES
	1-4	7.00	DOLARES
2	2-1	5.00	DOLARES
	2-2	4.00	DOLARES
	2-3	3.00	DOLARES
	2-4		

### PARROQUIA LAURO GUERRERO

SECTOR	SUB - SECTOR		PRECIO
	1-1	20.00	DOLARES
	1-2	15.00	DOLARES
	1-3	11.00	DOLARES
	1-4	8.00	DOLARES
	2-1	6.00	DOLARES
	2-2	4.00	DOLARES
	2-3	3.00	DOLARES
	2-4	2.00	DOLARES

### PARROQUIA GUACHANAMÁ

SECTOR	SUB - SECTOR		PRECIO
1	1-1	14.00	DOLARES
	1-2	9.00	DOLARES
2	2-1	6.00	DOLARES
	2-2	4.00	DOLARES

### PARROQUIA CASANGA

SECTOR	SUB - SECTOR		PRECIO
1	1-1	18.00	DOLARES
	1-2	14.00	DOLARES
	1-3	11.00	DOLARES
	1-4	8.00	DOLARES
2	2-1	6.00	DOLARES
	2-2	4.00	DOLARES
	2-3	3.00	DOLARES
	2-4	2.00	DOLARES

### PARROQUIA SAN ANTONIO

SECTOR	SUB - SECTOR		PRECIO
1	1-1	17.00	DOLARES
	1-2	13.00	DOLARES
	1-3	10.00	DOLARES
	1-4	8.00	DOLARES
2	2-1	6.00	DOLARES
	2-2	4.00	DOLARES
	2-3	3.00	DOLARES
	2-4	2.00	DOLARES

### PARROQUIA CASANGA

SECTOR	SUB- SECTOR		PRECIO
1	1-1	18.00	DOLARES
	1-2	14.00	DOLARES
	1-3	11.00	DOLARES
	1-4	8.00	DOLARES
2	2-1	6.00	DOLARES
	2-2	4.00	DOLARES
	2-3	3.00	DOLARES
	2-4	2.00	DOLARES

### PARROQUIA YAMANA

SECTOR	SUB- SECTOR		PRECIO
1	1-1	26.00	DOLARES
	1-2	19.00	DOLARES
	1-3	14.00	DOLARES
2	2-1	10.00	DOLARES
	2-2	7.00	DOLARES
	2-3	5.00	DOLARES

$$3- Fa = ((F1)) \times (F2) \times ((F3) \times ((F4)))$$

Factores Ajuste: Tamaña, proporcionalidad, forma, localización interior, topografía, riesgo.

$$VS = At * (PUBs) * (Fa)$$

[(F1)] = Coeficientes de modificación características propias del terreno por el Área, Frente, Fondo.

Tipo de LOTE

Se requiere que se defina los rangos y los coeficientes, donde se encuentra más de un coeficiente; por ejemplo entre 0 y 12 m que coeficiente se debería colocar, ya que al parametrizar solo se acepta un número, como se detalla a continuación, ya que el sistema lee los rangos y le asigna un solo valor del FACTOR.

RANGO DE FACTORES

FRENTE

FRENTE DEL LOTE

ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	10	1.00
10.01	100	0.90
100.01	300	0.85
Mayor a 300.01		0.75

### Factor Fondo

FONDO DEL LOTE		
ÁREA DEL (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	10	1.00
10.01	100	0.95
100.01	300	0.85
Mayor a 300.01		0.75

### COEFICIENTES DE FACTORES ENDÓGENOS O PROPIOS DEL LOTE

Factor Tamaño: F<sub>tam</sub>

**Factor** Topografía: F<sub>top</sub>

Factor Ubicación: F<sub>floc</sub>

Factor Tipo Terrena: F<sub>tt</sub>

Factor Forma: F<sub>form</sub>

(FA) = F<sub>tam</sub>\*F<sub>top</sub>\*F<sub>floc</sub>\*F<sub>tt</sub>\*F<sub>form</sub>

Los factores que se aplican en SINAT realizan una multiplicación para obtener el cálculo que se lo resume en un solo factor; características del lote. De esta manera los factores se multiplicarían y se obtendrían los factores endógenos de ajuste.

VS = al (PUBs) \* F<sub>fte</sub> \* F<sub>fdo</sub> \* F<sub>tam</sub> \* F<sub>top</sub> \* F<sub>floc</sub> \* F<sub>tt</sub> \* F<sub>form</sub>

### FACTOR DE LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA

FACTOR F<sub>floc</sub>

LOCALIZACIÓN	
VARIACIÓN	COEFICIENTE
Esquinero	1.2
intermedio	0.98
cabecera	1
manzanero	1
interior	0.5

en pasaje	0.78
-----------	------

**FACTOR DE LOCALIZACIÓN DEL LOTE DE ACUERDO A TAMAÑO Y FORMA**

F<sub>top</sub> - F<sub>form</sub>

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE		
CARACTERÍSTICAS DEL LOTE	DOMINIO	FACTOR
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	PLANO	1
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	inclinación ASCENDENTE	0.90
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	INCLINACIÓN DESCENDENTE	0.95
FORMA DEL LOTE	REGULAR	1
FORMA DEL LOTE	IRREGULAR	0.9
FORMA DEL LOTE	MUY IRREGULAR	0.75

**FACTOR DE LOCALIZACIÓN DEL LOTE OCUPACIÓN**

OCUPACIÓN DEL LOTE	
CARACTERÍSTICAS	FACTOR
EDIFICADA	1.1
NO EDIFICADA	1
EN CONSTRUCCIÓN	1.05

**4.- [Fa] = COEFICIENTES DE FACTORES EXÓGENOS  
[Fa]-(F1)T(F2)**

F1= Factor de valoración por características de la vía

VÍA	
VÍAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1
HORMIGÓN	1
ASFALTO	0.95
PIEDRA	0.92
LASTRE	0.9
TIERRA	0.88
BORDILLO	1

ACERA	1
-------	---

F2 = Factor de valoración por servicios básicos

SERVICIOS BÁSICOS		
SERVICIO	SI	NO
AGUA PORTABLE		0.95
ALCANTARILLADO		0.95
ENERGIA ELÉCTRICA		0.95
ALUMBRADO		0.95
ASEO DE CALLES		0.95
RECOLECCIÓN DE BASURA		0.95
TELEFONÍA		0.95

### VALORACIÓN EDIFICACIONES: (MÉTODO DE REPOSICIÓN)

**VC - (A x (PIMipología) x Fuso x Fac x FD x Fcons x Fetapa)**

En donde:

VC = Valor total de la edificación

(A) = Área de la edificación en m<sup>2</sup>

(PU\_tipología) = Precio unitario base-de la edificación en m<sup>2</sup> (en función de la tipología)

F. uso = Factor uso de la edificación

F. ac = Factor acabados

(FD) = Depreciación (edad y vida útil de la construcción)

F. cons = Factor del estado de conservación

F. etapa = Factor etapa

1.- **(Ae) Área** de la edificación en m<sup>2</sup>

**2.- TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN**, Para determinar las tipología es necesario especificar que estructuras y los materiales constituyen las tipologías ya que existen algunos materiales que se encuentran en la información catastral y no están dentro de una tipología, considerándose como excepciones' y será el GAD MUNICIPAL quien decida el valor a considerar, dentro del presente estudio se han definido 12 tipologías de acuerdo a las características constructivas que se dan en el sector, pero también es necesario indicar que en la tipología 11 el valor que se considera es 0 debido a que son propiedades horizontales que se encuentran las edificaciones en planos por lo tanto no es posible asignarle un valora la edificación sino únicamente al terreno.



FECHA : NOVIEMBRE DEL 2016						
TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIONES EN CANTÓN PALTAS	ESTRUCTURA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CÓDIGO	VALOR \$/m2 CALCULADO		FOTOS DE EDIFICACIÓN POR TIPOLOGÍA
<b>MADEFIA</b>						
<b>TIPOLOGIA1 (PISOS 1-6)</b>	<b>COLUMNAS</b>	MADERA/ MADERA CON TRATAMIENTO PERIÓDICO	<b>MD01</b>	<b>113.25</b>	<b>/m2</b>	
	<b>PAREDES</b>	MADERA/LADRILLO/BLOQUE NO TIENE BAHAREQUE/ ADOSÉ TAPIAL/ HORMIGÓN PREFABRICADO/				
	<b>CUBIERTAS</b>	ZINC ASBESTO- CEMENTO/ STEEL PANEL- GALVALUMEN/ TEJA / TEJA ASFÁLTICA				
<b>PARED DE ADOBE 0/TAPIA</b>						
<b>TOPOLOGÍA 2 (PISOS 1 A 6)</b>	<b>COLUMNAS</b>	PARED SOPORTANTE(LADRILLO, BLOQUE, TAPIAL/ADOBE, PIEDRA)	<b>PSOP1</b>	<b>141,42</b>	<b>/m2</b>	
	<b>PAREDES</b>	ADOBE/TAPIAL CAÑA BAHAREQUE/ LADRILLO/BLOQUE/MADERA/ NO TIENE				
	<b>CUBIERTAS</b>	<b>ZINC</b> ASBESTO - CEMENTO STEEL PANEL - GALVALUMEN/ MADERA/ NO TIENE				
<b>TIPOLOGÍA 3 DE 1 A 6 PISOS</b>	<b>COLUMNAS</b>	PARED SOPORTANTE LADRILLO, BLOQUE , TAPIAL/ADOBE, PIEDRA	<b>PSOP2</b>	<b>171.1</b>	<b>/m2</b>	
	<b>PAREDES</b>	ADOBE/TAPIAL/MADERA/NO TIENE CAÑA- BAHAREQUE. LADRILLO BLOQUE				
	<b>ENTREPISOS</b>	MADERA				
	<b>CUBIERTAS</b>	TEJA/ TEJA ASFÁLTICA/ TEJA INDUSTRIAL				
<b>EDIFICACIONES SIN COLUMNAS</b>						
<b>TIPOLOGÍA 4 (PISOS 1-3)</b>	<b>COLUMNAS</b>	MANIPOSTERIA DE LADRILLO/BLOQUE/ (NO TIENE)	<b>VSC 1</b>	<b>15177</b>	<b>/m2</b>	
	<b>PAREDES</b>	LADRILLO/ MADERA/ BLOQUE/ ADOBE TAPIAL				

		ZINC/ ASBESTO - CEMENTO STEEL PANEL - GALVALUMEN TEJA			
	CUBIERTAS				

**EDIFICACIÓN ACERO(ESTRUCTURA METÁLICA)**

TIPOLOGÍAS PISOS 1 AS	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	EM 1	183.45	/m2
	PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE/ABOBE/ HORMIGÓN PREFABRICADO/.NO TIENE			
	CUBIERTAS	ZINC/ ASBESTO-CEMENTO/ STEEL PANEL' TEJA/			

**EDIFICACIÓN CON HORMIGÓN ARMADO**

TIPOLOGÍA 6 DE 1-3 PISOS	COLUMNAS	HO. AO.	VR1	223.06	/m2
	PAREDES	MADERA/ NO TIENE ADOBE TAPIAL LADRILLO/ BLOQUE			
	CUBIERTAS	HO.AO.			
TIPOLOGÍA 7 DE 4-8 PISOS	COLUMNAS	HO. AO.	V.R2	254.89	/m2
	PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE/ MADERA/ ADOBE			
	CUBIERTAS	HO. AO			
TIPOLOGÍA 8 DE 1-5 PISOS	COLUMNAS	HO. AO	VR3	223.13	/m2
	PAREDES	LADRILLO/ NO TIENE BLOQUE/ MADERA/ ADOBE TAPIAL			
	CUBIERTAS	TEJA COMÚN/TEJA ASFÁLTICA/ TEJA INDUSTRIAL/ OTRO / NO TIENE			
TIPOLOGIAS 9 DE 1-3 PISOS	COLUMNAS	HO. AO	VF4	254,96	/m2
	PAREDES	LADRILLO/ MADERA/HORMIGÓN PREFABRICADO/ OTRO BLOQUE/ ADOBE TAPIAL			
	CUBIERTAS	ZINC ASBESTO- CEMENTO/ STEEL PANEL- GALVALUMEN			

TIPOLOGÍA 10 DE 4-4 PISOS	COLUMNAS	HO. AO.	VR5	225.28		
	PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE/ HORMIGÓN PREFABRICADO/ NO TIENE/ MADERA				
	CUBIERTAS	ZINC/ STEEL PANEL- GALVALUMEN ASBESTO /ASBESTO				
TOPOLOGÍA 11 DE 1-3 PISOS	COLUMNAS	NO TIENE ( planos Ph)	VR6	0		
	PAREDES.	NO TIENE (planos Ph)				
	CUBIERTAS	NO TIENE (planos Ph)				
TOPOLOGÍA 12 DE 1-3 PISOS	COLUMNAS	Ho. Ao/ acero	VR6	223.06		
	PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE/HOR MI G ON PREFABRICADO/				
	CUBIERTAS	LOSA HO. AO.				
<b>MEJORAS</b>						
TANQUES DE AGUA	EN CUANTO A MEJORAS SE FORMARÁN ASÍ: LA MEJOR Y LA CARACTERI STICA DE MISMO.	1.-TANQUE DE AGUA DE POLIETILENO 0,5-1 M3)	TH20	220.00	/U.	
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERÍA			CMALLA	42.50	M2	
CERRAMIENT O DE LADRILLO - SIN ENLUCIR			CLAD SI	32.80	M2	
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERÍA			CHISMAN	62.60	M2	

A						
CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE-ENLUCIDO			CLAD-BLO-E	40.26	M2	
CERRAMIENTO ADOBE			CERRAD B	33.50	M2	
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA			CANC	67.05		
					/m5	
PISCINA DESCUBIERTA			Pise.	292.02	/m2	
SISTEMA CONTRA INCENDIO			SISTCI	520	U	

SISTEMA DE VIGILANCIA			SISTV	350	U	
SISTEMA DE TRANSMISIÓN			SIST T	460	U	
CISTERNA			CIST	750	U	

#### b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>), que se indican en el Anexo 2 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

Dónde:

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción

$P_e$  = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$P_a$  = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de (a obra como si fuera nueva, Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el Valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Dónde:

$V_a$  = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

$S_c$  = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

$V_d$  = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

$f_t$  = Factor total

$f_d$  = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

$f_e$  = Factor de estado en el que se encuentra la construcción,

$f_u$  = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

#### TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

ESTRUCTURA				
No.	ESTRUCTURA	COMPONENTE	u	valor
	columnas	<b>PRELIMINARES</b>		
1		Desbroce y limpieza del terrero	M2	1.07
2		Replanteo y nivelación	M2	1.19
3		<b>EXCAVACIÓN Y DESALOJO</b>		

4		Excavación de cimientos	M3	5.69
5		Excavación de plintos	M3	5.69
6		Desalojo de escombros	M3	4.03
7		Reposición de suelos	M3	19.71
8		<b>ESTRUCTURA</b>		
9		Cimientos de H. Ciclópeo	M3	81.34
10		Cimientos de Piedra	M3	48.44
11		Re plantillo de H.S.	M3	124.85
12		Plintos de Hormigón armado	M3	335.86
13		Cadenas de Hormigón armado	M3	517.19
14		Columnas de Hormigón armado	M3	529.52
15		Escaleras de hormigón armado	M3	624.03
16		Hormigón en muros	M3	255.40
17		Vigas de hormigón armado	M3	630.50
18		Vigas de hierro	MI	29.42
19		Alivianamientos (Bloque de pómez)	u	0.81
20		Columnas de ladrillo		18.35
21		Acero de refuerzo	KG	3.19
22		Columnas de hierro	MI	30.13
23		Estructura metálica	KG	4.11
24		Columnas de madera	MI	30.07
25		Columnas de piedra	MI	16,94
26		Escaleras de ladrillo	MI	26.54
27		Escaleras de hierro	MI	108.65
28		Escaleras de madera	M2	57.66
		Entrepiso de Madera	M2	49.51

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED**

<b>PAREDES</b>				
No.	ESTRUCTURA	COMPONENTE	u	valor
29		<b>MAMPOSTERIA</b>		
30	<b>MAMPOSTERIA</b>	Paredes de bloque	M2	17.75
31		Paredes de adobe	M2	8.95
32		Paredes de tapial	M2	17.18
33		Paredes de ladrillo	M2	13.86
34		Manipostería de madera	M2	14.74
35		Pared de hormigón prefabricado		

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA**

<b>CUBIERTA</b>				
No.	ESTRUCTURA	COMPONENTE	u	valor
36	<b>CUBIERTAS</b>	<b>CUBIERTAS</b>		
37		Estructura de cubierta de madera	M2	24.30
38		Cubierta de placa, Steel panel	M2	14.89
39		Cubierta de teja común	M2	14.40

40		Cubierta teja vidriada	M2	24.56
41		Cubierta de asbesto	M2	10.30
42		Cubierta de zinc	M2	6.85
43		Losa de hormigón armado (incluye alivianam.)	M2	93.12
70		Acometida Bifásica	MI	6.30
71		Tablero de control	u	62.48
72		Breakers 15 a 30 A	u	7.64
73		Punto de iluminación	pto	23.23
74		Tomacorriente	pto	203.87
75		Acometida principal	MI	12.94

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
FACTOR ACABADO LUJO	1.25
FACTOR ACABO BUENO	1.2
FACTOR ACABADO ECONÓMICO	1.15
FACTOR ACABADO BÁSICO-TRADICIONAL	1.10

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[ 1 - \left( \left( \frac{E}{V_t} \right) + \left( \frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Dónde:

$f_d$  = Factor depreciación

$E$  = Edad de la estructura

$V_t$  = Vida útil del material predominante de la estructura

$C_h$  = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 25% del valor residual. El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Urbano de la siguiente manera:



<b>FACTOR DE CONSERVACIÓN</b>				
MUY BUENO	BUENA	REGULAR	MALO	OBSOLETO
1.1	1.00	0.90	0.75	0.5

**TABLA FACTORES DE DEPRECIACIÓN**

FORMULA  $F_d = (1 - [(E/Vt) + (ENt)^f] \times 0,5)$ .

AÑO DE CONSTRUCCIÓN  $\dot{E}$ : Antigüedad de la construcción

AÑO **ACTUAL**  $V_t$ : Tiempo de vida útil del material del "tipo de estructura" principal de la construcción

TOTAL DE NÚMERO DE AÑOS

No.	MATERIAL	VIDA ÚTIL
	HORMIGÓN ARMADO	80
	ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA)	80
	MADERA	20
	LADRILLO	50
	ADOBE/TAPIAL	80
	NO TIENE	0
	<b>HORMIGÓN PREFABRICADO</b>	80
	VIDRIO	3
	<b>BLOQUE</b>	30
	<b>CAÑA</b>	10
	<b>METAL/MALLA</b>	30
	<b>TIERRA</b>	100
	ZINC	10
	ASBESTO ./ CEMENTO	20
	PLÁSTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES	5
	STEEL PANEL / GALVALUMEN	30
	VINIL	10
	DUELA	20
	PISO FLOTANTE	10
	PARQUET	10
	CEMENTO ALISADO	30
	BALDOSA	30
	CERÁMICA/GRES	30
	<b>MÁRMOL / MARMETON</b>	30
	<b>ALFOMBRA</b>	2
	<b>TABLÓN</b>	20
	<b>TABLA SIN TRATAR</b>	20

MADERA MACIZA	20
MADERA Y VIDRIO	20
MADERA E HIERRO	20
HIERRO / METÁLICA	30
ALUMINIO Y VIDRIO	80
ALUMINIO ANODIZADO	60
ALUMINIO	60
PVC	20
ALUCOBOND	15
ASPACATO	20
FACHALETA	30
GRA FIADO	15
CHAMPEADO	30
ESTUCADO	15
HORMIGÓN VISTO	80
ENLUCIDO Y PINTADO	30
ENLUCIDO	30
MADERA CON TRATAMIENTO PERIÓDICO	20
PARED SOPORTANTES (LADRILLO, BLOQUE, TAPIAL/ADOBE, PIEDRA)	20
OTRO	10
LOSA DE HORMIGÓN	80
TEJA	20
PALMA / PAJA	<b>100</b>
PIEDRA	100
BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	60
PLÁSTICO 1 LONA	5
ACERO	80
HIERRO ENROLLABLE	30
PLÁSTICO RIGIDO	15
HIERRO Y VIDRIO	30
FIBRA DE VIDRIO	15
ARENA CAL	20
ARENA CEMENTO	20
CARRIZO	10
MALLA ENLUCIDO	30
FIBRA MINERAL ARMASTONG	15
MADERA TRIPLEX	20
CAÑA ENLUCIDA	15
CIELO FALSO	15
MADERA <b>FINA</b>	20
PLACA COLABORANTE	30
TEJA ASFALTICA	20
TEJA INDUSTRIAL	20

	PARQUET á€" VINIL	15
	GYPSUM	15

### TABLA DE FACTORES DE USO

<b>CÓDIGO</b>	<b>Calificación</b>	<b>Factor por uso</b>
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de post-cosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

### FACTOR DE ACABADOS

<b>CARACTERÍSTICA</b>	<b>COEFICIENTE</b>
Terminada	<b>1</b>
En estructura	<b>0.5</b>
En acabados	<b>0.8</b>
En planos	<b>1</b>

### VALORACIÓN DE MEJORAS

Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción. Se las obtiene de la siguiente manera

$$VM = Pmp * Fa$$

**Pmp** = Precio base de las mejoras que son parametrizables en sinat.

**Fa** = Factores de ajuste (Factores etapa, conservación y estado)\* estos son los que se usan para edificaciones.

MEJORAS	CODIGO	UNIDAD	VALOR
TANQUES DE AGUA 0,5 a 1 M3 de POLIETILENO	TH20	U	220.00
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERÍA	CMALLA	M2	42.50
CERRAMIENTO DE LADRILLO - SIN ENLUCIR	CLAD SI	M2	32.80
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERÍA	CKSMAN	M2	62.50
CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE-ENLUCIDO	CLAD-BLO-E	M2	48.25
CERRAMIENTO ADOBE	CERRADB	/M2	67.47
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	CANC	M2	67.05
PISCINA DESCUBIERTA	PISC.	M2	292.02
SISTEMA CONTRA INCENDIO	SISTCI	U	520.00
SISTEMA DE VIGILANCIA	SISTV	U	350.00
SISTEMA DE TRANSMISIÓN	SISTT	U	450.00
CISTERNA	CIST	U	750.00

## CAPITULO IV

### VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

**Art. 13.- Banda impositiva.-** Al valor catastral del predio urbano se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

**Art. 14.- Valor Imponible.-** 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** acumulada, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente, en caso de existir.

**Art. 15.- 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 del predio.

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

Cuando hubiere fugas a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen 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 cada uno.

**Art. 16.- Determinación del Impuesto Predial Urbano.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

**Art. 17.- Tarifa del impuesto predial urbano.-** La tarifa del Impuesto predial urbano correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.60 x 1000 (cero punto sesenta por mil), aplicando una alícuota al avalúo total.

## Capítulo V

### TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Dependiendo de cada Municipio se podría establecer los siguientes tributos adicionales y su valor.

**Art. 18.- 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 incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

## CAPITULO VI

### EXENCIONES DE IMPUESTOS

**Art. 19,- Predios y bienes exentos,-** Están exentas del pago de impuesto predial urbano los siguientes predios:

- a) Los predios cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general"
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de República;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades,, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedicaren a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el Art. 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del Impuesto a la propiedad urbano.
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se **establecieron** en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.
- i) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado; y,

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos.

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado Infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la

erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley;

**Los predios beneficiarios de la exención del impuesto NO estarán exentos del pago de las tasas. De conformidad con lo que dispone el Artículo 567 del COOTAD.**

**Art. 26.- Deducciones.-** 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:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
  1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
  2. 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 **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 éste efecto, se presentará solicitud documentada al Sr. Director Financiero.

**Art. 21.- Exenciones temporales.-** Gozarán de una exención por los cinco años posteriores **al** de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparadas por la institución del Patrimonio Familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las Asociaciones Mutualistas y Cooperativas de Vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyen para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de éste artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble, Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que -se establece para nuevas construcciones.

Art. 22.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Sr. Director Financiero Municipal

Especialmente, se consideraran para efectos de cálculo del impuesto predial urbano, del valor de los inmuebles urbanos se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan los efectos tributarios, respecto del siguiente ejercicio económico.

Art. 23.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios urbanos que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitaran al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos,



erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada

## CAPITULO VII

### EXONERACIONES ESPECIALES

**Art. 24.- Exoneraciones especiales.-** Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e) 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. Esta 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. Para acogerse a este beneficio se consideraran los siguientes requisitos:

**1. Documento Habilitante.-** La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades o por el Ministerio de Salud Pública, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por un equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, cuente con un registro

documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito a( Sr. Director Financiero, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación.- Para i a aplicación de la presenta Ordenanza referente a los - beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

**2.1.- Persona con discapacidad.-** Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta Ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

**2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.-** Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y. en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

## CAPITULO VIII

### ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 25.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbano cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido éste proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

**Art. 26.- Potestad** resolutoria.-Corresponde a los Directores Departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones.

reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los Interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

**Art. 27.- Diligencias probatorias.-** Pe existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

**Art. 28.- Obligación de resolver.-** La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

**Art. 29.- Plazo para resolución.-** El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

## CAPITULO IX

### RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 30.- Reclamo.-** Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

**Art. 31.- Impugnación respecto del avalúo.-** Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente

podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán **por** la vía de los recursos administrativos.

**Art. 32.- Sustanciación.-** En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**Art. 33.- Resolución.-** La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

## CAPITULO X

### DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 34.- De la sustanciación.-** En la sustanciación de los recursos administrativos, **se** aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

**Art. 35-- Objeto y clases.-** Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

**Art. 36.- Recurso de reposición.-** Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser

impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de éste recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 37.- Plazos para el recurso de reposición.- El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 38.- Recurso de apelación.- Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 39.- Plazos para apelación.- El plazo para la interposición del recurso de apelación será de tres días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo. Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

**Art. 40.- Recurso de Revisión.-** Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

**Art. 41.- Improcedencia de la revisión.-** No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde (a fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

Et plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

**Art. 42.- Revisión de oficio.-** Cuando el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, Negare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe del Departamento de Procuraduría Sindica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de

los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la **oportuna** resolución del asunto.

El recurso **de** revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

## **CAPITULO XI**

### **DÉ LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO**

**Art. 43.- Emisión de títulos de crédito.-** El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. **Designación del Municipio, de la Dirección Financiera 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. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del 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. 44. - 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 del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Sr. Director Financiero y fa Sra. Jefe de Rentas.

**Art. 45.- Recaudación Tributaria.-** Los- contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas les notifique esta obligación,

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizara en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. Tesorería Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada a la Oficina de Contabilidad

**Art. 46.- Pago del Impuesto.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

**Art. 47.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.-** Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte **podrá** ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el **Gobierno** Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas



**Art. 48.- Interés de Mora.-** A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 49.- Coactiva»-** Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

**Art. 50.- Imputación** de pagos parciales.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbano cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.-** La Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbano que le fueran solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

**TERCERA.- Supletoriedad y preeminencia.-** En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán (as disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria,

**CUARTA.- Derogatoria.-** Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

**QUINTA.- Vigencia.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2018-2019.

Dada y aprobada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas, a los cinco (05) días del mes diciembre del año dos mil diecisiete (2017).

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN PALTAS, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019**, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Paltas; en su primer debate en la sesión extraordinaria del jueves treinta (30) de noviembre; y. en segundo debate en la sesión ordinarias del martes cinco. (05) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017).

**Abg. Janina Jaramillo Ramírez**  
**SECRETARIA GENERAL**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PALTAS.-** Arq. Nerio Ramiro Maita Sánchez, Alcalde del Cantón Paltas/a los once (11) días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), a las dieciséis horas 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 DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN PALTAS, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019**, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador. **-SANCIONO .- LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN PALTAS, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019**, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.

  
Abg. Nerio Ramiro Maita Sánchez  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS**



Proveyó y firmó LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASI COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN PALTAS, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019, el señor Arquitecto Nerio Ramiro Maita Sánchez Alcalde del Cantan Paltas, el día lunes once (11) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017).

  
Abg. Janina Jaramillo Ramírez  
**SECRETARIA GENERAL**

