



**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE
CATASTROS PREDIALES URBANOS Y
RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL
IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y
RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL
CANTON PALANDA.**



**GAD
PALANDA**

¡nos Che!

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN PALANDA****CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que *"El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada."*;

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *"Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales"*;

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

Que, el Art. 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 Palanda 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, la Constitución de la República en el art. 242 y el COOTAD en el Art. 10 establecen, que *"El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales..."*;

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que *los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán*



de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que *el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

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

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que *"...el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad";*

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que *"Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo";*

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. l) y literal m) establecen que: literal l) *"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.";*

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la 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 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 su Art. 492 *faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;*

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 rurales”;*

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 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 de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite 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 como una de las Fuentes de la obligación tributaria: *“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 establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *“a) El impuesto sobre la propiedad urbana”; “b) 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 Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palanda, por ser la dependencia competente, luego del análisis respectivo, elaboró la matriz de valor y los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

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

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. 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

Que, en el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, *"Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley..."*;

Que, en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; *en el plazo de treinta días contados*





a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles;

Que, en la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: *“Para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del art. 107 de esta Ley. Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda. Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley”;*

Que, el Art 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. Agregar como inciso final del Artículo 495 el siguiente: *“Los avalúes municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo;*

Que, en la disposición reformativa, Según la de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente; que, *“Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;*

Que, en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública art. 58.1.- Negociación y precio. *Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta; El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre*





el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario;

Que, con fecha 13 de octubre de 2017, se firma el contrato para la elaboración de los *“Estudios de Actualización del Catastro Urbano de la Cabecera Cantonal de Palanda y de las Áreas Urbanas de las Parroquias del Cantón Palanda, Provincia de Zamora Chinchipe”;*

Que, con fecha 31 de julio de 2019, se suscribió el Convenio de Cooperación entre la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Palanda para la ejecución del Programa Sistema de Información y Gestión de Tierras Rurales "SIGTIERRAS", con el objeto de establecer los compromisos, de orden técnico y económico, necesarios para la ejecución de las actividades contempladas para el funcionamiento del Sistema Nacional de Administración de Tierras SINAT para catastro urbano y rural, enmarcado dentro del ámbito de competencias tanto del Ministerio de Agricultura y Ganadería como del Gobierno Municipal de Palanda;

Que, con fecha 30 de julio de 2020, se firma el acta única de entrega recepción de *“Los Estudios de Actualización del Catastro Urbano de la Cabecera Cantonal de Palanda y de las Áreas Urbanas de las Parroquias del Cantón Palanda, Provincia de Zamora Chinchipe”;*

Que, al haber transcurrido más de dos años desde la firma del contrato para la elaboración de *“Los Estudios de Actualización del Catastro Urbano de la Cabecera Cantonal de Palanda y de las Áreas Urbanas de las Parroquias del Cantón Palanda, Provincia De Zamora Chinchipe”*, hasta su recepción definitiva y al no haber planificado en este lapso de tiempo la actualización continua del catastro urbano, este se recibió desactualizado, por ende no fue posible aplicarlo en el acto y luego de haber realizado la actualización correspondiente, será aplicado a partir de la aprobación de la presente ordenanza;

Que, con fecha 18 de noviembre de 2020, se suscribió el Acta de Liquidación y Finiquito del Convenio descrito en el inciso anterior, quedando instalado y en funcionamiento el Sistema Nacional de Administración de Tierras SINAT para catastro urbano y rural, el cual será aplicado a partir de la aprobación de la presente ordenanza;

Que, con fecha 28 de junio de 2021, se firma un Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palanda para ejecutar la valoración masiva de predios rurales (suelo y construcción) para el bienio 2022-2023;

Que, mediante oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0179-OF, de fecha Quito, D.M., 12 de agosto de 2021, Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT, hace la entrega de Informe Técnico del Estudio de Mercado y Construcción;

Que, mediante oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0210-OF, de fecha Quito, D.M., 10 de septiembre de 2021, Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT, hace la entrega de Memoria





Técnica de la Valoración Masiva Rural Cantón Palanda y posterior ingreso de predios al sistema SINAT;

Que, una vez que se ha realizado el relevamiento predial rural por el personal del GAD Municipal del Cantón Palanda, se ha procedido a cargar la información obtenida en el Sistema Nacional de Administración de Tierras (SINAT), obteniendo un ingreso de 1300 predios de 3433 inscritos en el Registro de la Propiedad del GAD, el cual se encuentra desarrollado contemplando normas, estándares, protocolos y procedimientos para la gestión de la información catastral y de valoración de los bienes inmuebles; que permite regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos, garantizando así también resultados confiables, imparciales y transparentes a través de la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles, en concordancia con lo dispuesto en la resolución ministerial MIDUVI 017-20 de fecha 12 de mayo de 2020, para que a partir del bienio 2022-2023, sea el sistema único de catastros utilizado por el GAD de Palanda para la administración de su catastro urbano y rural;

Que, mediante oficio Nro. MIDUVI-SUGSC-2023-00657-0, de fecha Quito, D.M., 02 de febrero de 2023. MIDUVI acepta la inserción del GAD Palanda a la consultoría "Consultoría para la inducción e inserción de los GADM al Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado - Fase 2" para el catastro Rural en el programa SINAT, el ingreso de los predios rurales al sistema SINAT ha sido paulatino y constante por el técnico de catastro, por cuanto se solicitó la inclusión a la consultoría para el catastro rural y de esta manera realizar la valoración, una vez que se encuentre la información completa en el sistema. Se mantendrá el sistema SIC AME para la emisión y valoración del bienio 2024-2025 hasta obtener la actualización total de predios que no cuentan con planimetría y que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad del GAD Palanda para el ingreso al programa.

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 siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTON PALANDA

Capítulo I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1 .- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Palanda, 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 urbana y rural del cantón Palanda, determinadas de conformidad con la ley.



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

Art. 3.- Principios. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el BIENIO 2024 - 2025, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 4.- Glosario de términos. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

- **Bienes Nacionales.** - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.
- **Clases de bienes.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos, se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.
- **Bien mostrenco.** - Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido.
- **Propiedad.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.
- **Posesión.** - Es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.
- **Avalúo.** - Acción y efecto de valorar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación. La determinación del valor comercial de un bien, realizada por un profesional competente, de acuerdo a criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto.





- **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.
- **Datos catastrales básicos.** - Son los que conforman el Inventario Catastral Básico de los predios ubicados dentro de la jurisdicción de la Entidad Competente contemplando sus atributos económicos (valor del suelo y de las construcciones), físicos (forma, dimensiones y ubicación georeferenciada) y jurídicos.
- **Datos geográficos catastrales.** - Se denomina a la representación gráfica que define la identificación, delimitación, y deslinde de los predios y sus respectivas construcciones, cualquiera que sea el uso o actividad a la que están destinados, constituyéndose en su conjunto el soporte gráfico y catastral. Está compuesta por Planos Catastrales y las Cartas Prediales
- **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 o clave catastral.** - Es el código que identifica al objeto catastral de





forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia (urbana o rural) y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana (Urbana) o polígono (Rural) y lote, y a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal (exclusivamente para Urbano), 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.
- **El suelo.** - Es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.
- **Suelo urbano consolidado.** - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
- **Suelo urbano no consolidado.** - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
- **Suelo urbano de protección.** - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, deberá ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial o de riesgo.
- **Sector.** - Espacio geográfico que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales
- **Zona.** - Espacio geográfico que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de la Entidad Competente
- **Lote.** - Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural asociado a una propiedad ya sea jurídica o natural, delimitada generalmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los



términos: terreno, suelo, solar.

- **Predio.** - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada. Es la menor unidad del catastro, corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua, definida por los límites correspondientes a uno o más títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término: parcela catastral.
- **Polígono catastral.** - Espacio Geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.
- **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.
- **Valoración masiva.** - Consiste en asignar valores de forma extensiva, global a zonas de similares condiciones que poseen parámetros que son comunes e identifica a todos los predios que se encuentran en la misma, es decir sin una identificación precisa y única del bien objeto de esta.
- **Sectores homogéneos urbanos - (SH).** - Está conformado por el Inventario de las coberturas de infraestructura básica, servicios y funcionalidad urbana.
- **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. 5.- 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 y rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo urbano y rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y 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. 6.- Elementos. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural comprenden: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios urbanos y rurales, el avalúo de los predios urbanos y 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.





Capítulo II

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 7.- Objeto del impuesto. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 8.- Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

Art. 9.- Impuestos que gravan a los predios urbanos. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD:

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

Art. 10.- Valor de la propiedad urbana.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, corno agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

a) Valor del suelo: En el análisis del valor de los terrenos urbanos, han intervenido una serie de factores físicos y socio económicos, entre los más importantes se citan los siguientes:

- Delimitación del área urbana de la ciudad.
- Condiciones físicas de lo urbano.
- Condiciones políticas institucionales de control urbano.

Inventario urbano

- Físico: redes de infraestructura.



- Servicios.
- Funcionamiento y morfología urbana.
- Regulación urbana.

Procesamiento de la información

- De cualitativa a cuantitativa.
- Determinación de los límites de ponderación.
- Análisis y determinación de los límites y el valor de rango.
- Determinación de límites de sector y elaboración de la propuesta de sectores homogéneos.
- Investigación de precios de terrenos de compra venta en la ciudad, por cada sector homogéneo.
- Compatibilización de los precios de mercado con los valores ponderales de sector homogéneo.
- Elaboración del plano del valor de la tierra.
- Factores de afectación en zonas de riesgo natural.
- Precios de manzana en zonas de riesgo.
- Tabla de precios de terrenos en la ciudad.

Establecimiento de sectores homogéneos¹

El proceso operativo de la ponderación cuantitativa se lo realizará a través de la sumatoria de las ponderaciones de los elementos urbanos que tiene cada manzana, sectores y zonas catastrales, en cada uno de los temas analizados (planos temáticos), los resultados se recogen en una matriz, en el orden secuencial de la información catastral.

Los resultados recogidos en la matriz, se ordenaron desde el valor máximo alcanzado en forma descendente, en este orden se localizan grupos de similar ponderación o en determinados rangos de valor cuantitativo, grupos que fueron analizados para definir el valor constante que determinó cuantitativamente la distancia de agrupamiento entre unidades de análisis para formar los sectores homogéneos.

Para el caso de la parroquia Palanda, se tiene como valor mayor de ponderación por servicios básicos 9,50 y valor menor 1,28, entonces se resta del valor mayor el valor menor, es decir $9,50 - 1,28 = 8,22$, y teniendo 6 sectores homogéneos (conforme el actual sistema de catastro del GAD Palanda), se divide 8,22 entre 6 para obtener los rangos de ponderaciones por cada sector homogéneo, así:

- Valor mayor = 9,50
- Valor menor = 1,28
- Distancia entre valor mayor y menor = $9,50 - 1,28 = 8,22$
- Número de Sectores Homogéneos = 6
- Ancho entre intervalos = $8,02 / 6 = 1,37$

Por lo tanto, los límites del primer intervalo o Sector Homogéneo en cuanto a valor de ponderación por servicios básicos serán:

Para el Sector Homogéneo 1

- Rango superior = **9,50**
- Rango Inferior = $9,50 - 1,37 = 8,13$





Para el Sector Homogéneo 2

- Rango superior = **8,13**
- Rango Inferior = $8,13 - 1,37 = 6,76$

Para el Sector Homogéneo 3

- Rango superior = **6,76**
- Rango Inferior = $6,76 - 1,37 = 5,39$

Para el Sector Homogéneo 4

- Rango superior = **5,39**
- Rango Inferior = $5,39 - 1,37 = 4,02$

Para el Sector Homogéneo 5

- Rango superior = **4,02**
- Rango Inferior = $4,02 - 1,37 = 2,65$

Para el Sector Homogéneo 6

- Rango superior = **2,65**
- Rango Inferior = $2,65 - 1,37 = 1,28$

Luego de obtener los intervalos de ponderación por servicios básicos de cada Sector Homogéneo, y con los **valores base** de cada uno de ellos, los mismos que se obtienen de la investigación de precios de mercado, se calcula el valor de cada manzana, conforme la fórmula establecida en la tabla de valores expuesta para el caso de Palanda y sus parroquias.

¹ Asociación de Municipalidades del Ecuador. Catastro Predial Urbano: Marco General y Alcance. Serie planificación Catastros I.

Valoración del suelo por manzana Parroquia Palanda

Código Manzana	Ponderación Servicios Básicos	Valor Manzana	Sector Homogéneo	Valor Base Sector Homogéneo	Fórmula de Cálculo para el Valor de Manzana
1908500102006	9.50	150.00	1	150.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 9.5$
1908500102005	9.43	148.89	1		
1908500102013	9.23	145.74	1		
1908500101039	9.00	142.11	1		
1908500101034	8.99	141.95	1		
1908500101040	8.94	141.16	1		
1908500102007	8.91	140.68	1		
1908500102008	8.88	140.21	1		
1908500101035	8.81	139.11	1		
1908500101033	8.79	138.79	1		
1908500102014	8.75	138.16	1		
1908500102012	8.19	129.32	1		
1908500101038	8.01	100.00	2	100.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 8.01$
1908500102023	7.36	91.94	2		
1908500101028	6.87	85.77	2		
1908500101041	6.68	60.00	3	60.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 6.68$
1908500101024	6.63	59.55	3		
1908500101045	6.60	59.32	3		
1908500102026	6.46	58.02	3		
1908500102004	6.41	57.57	3		
1908500102011	5.99	53.80	3		
1908500102027	5.88	52.80	3		
1908500101036	5.83	52.40	3		
1908500102022	5.56	49.94	3		
1908500102009	5.50	49.38	3		



1908500101008	5.39	48.40	3		
1908500101014	5.31	35.00	4	35.00	=((Pond. S.B.) x (Valor Manz.)) / 5.31
1908500101015	5.24	34.58	4		
1908500101032	5.11	33.68	4		
1908500101009	4.78	31.51	4		
1908500102003	4.72	31.11	4		
1908500102015	4.62	30.46	4		
1908500102026- R	4.48	29.54	4		
1908500101037	4.36	28.75	4		
1908500101030	4.25	28.02	4		
1908500101016	4.07	26.85	4		
1908500101007	4.04	26.61	4		
1908500101048	3.97	25.00	5	25.00	=((Pond. S.B.) x (Valor Manz.)) / 3.97
1908500101042	3.73	23.48	5		
1908500101005	3.71	23.36	5		
1908500102025	3.58	22.53	5		
1908500101002	3.37	21.21	5		Por modificar concejales
1908500101017	3.31	20.83	5		
1908500102021	2.93	17.18	5		
1908500101003	2.78	17.47	5		
1908500102016	2.73	17.20	5		
1908500102028	2.73	17.19	5		
1908500102031	2.72	17.13	6		
1908500101046	2.71	17.06	5		
1908500101020	2.61	7.50	6	7.50	=((Pond. S.B.) x (Valor Manz.)) / 2.61
1908500102018	2.58	7.43	6		
1908500101047	2.54	7.31	6	ELIMINAR	---
1908500101012	2.52	7.24	6		
1908500102024	2.45	7.05	6		
1908500101004	2.45	7.04	6	ELIMINAR	---
1908500102017	2.39	6.89	6		
1908500101043	2.35	6.75	6		
1908500101011	2.29	6.58	6	ELIMINAR	---
1908500101010	2.21	6.35	6		
1908500102037	2.11	6.07	6		
1908500102036	2.08	5.99	6		
1908500101031	2.02	5.81	6		
1908500101019	1.98	5.69	6		
1908500101021	1.96	5.64	6		
1908500101029	1.85	5.32	6		
1908500101049	1.78	5.12	6		
1908500102035	1.77	5.09	6		
1908500102040	1.71	4.92	6		
1908500101006	1.49	4.29	6	ELIMINAR	---
1908500102039	1.42	4.09	6		
1908500102041	1.35	3.89	6		
1908500101022	1.28	3.68	6		

Fuente: Equipo Consultor 2018

Manzanas eliminadas					
1908500101004	2.45	7.04	6	ELIMINAR	---
1908500101011	2.29	6.58	6	ELIMINAR	---
1908500101006	1.49	4.29	6	ELIMINAR	---
1908500101047	2.54	7.31	6	ELIMINAR	---

Nota:

- La manzana 1908500102026 se duplica debido a que una parte de la misma se encuentra en zona de riesgo por lo cual esta manzana se divide en dos polígonos de valoración, identificadas como 1908500102026 sin riesgo y 1908500102026- R al encontrarse con riesgos por deslizamientos de tierra.

-La manzana 1908500101047 se la elimina debido a que se ajustaron los polígonos, quedando fuera del límite urbano. (Ordenanza del PUGS).

-La manzana 1908500101006, 1908500101010, 1908500101011, perteneciente a una lotización no aprobada por el GAD, se integrará a la manzana 1908500101010 pasando a formar un solo cuerpo.

-La manzana 1908500101004 perteneciente a una lotización no aprobada por el GAD, se integrará a la manzana 1908500101012 pasando a formar un solo cuerpo.





Valoración del suelo por manzana parroquia El Porvenir del Carmen

Código Manzana	Ponderación Servicios Básicos	Valor Manzana	Sector Homogéneo	Valor Base Sector Homogéneo	Fórmula de Cálculo para el Valor de Manzana
1908510101008	6.03	25.00	1	25.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 6.03$
1908510101009	5.83	24.19	1		
1908510101018	5.69	23.59	1		
1908510101017	5.52	22.90	1		
1908510101022	5.00	20.74	1		
1908510101010	4.88	20.25	1		
1908510101021	4.43	18.36	1		
1908510101023	4.27	17.70	1		
1908510101016	4.24	17.58	1		
1908510101005	3.82	12.51	2	10.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 3.82$
1908510101011	3.57	11.71	2		
1908510101004	3.52	11.53	2		
1908510101026	3.29	10.79	2		
1908510101027	3.24	10.62	2		
1908510101019	2.90	9.50	2		
1908510101007	2.84	9.30	2		
1908510101015	2.75	9.01	2		
1908510101020	2.68	8.78	2		
1908510101003	2.51	5.00	3	5.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 2.51$
1908510101028	2.45	4.88	3		
1908510101006	2.06	4.11	3		
1908510101012	2.06	4.11	3		
1908510101030	1.96	3.91	3		
1908510101024	1.93	3.85	3		
1908510101002	1.68	3.35	3		
1908510101025	1.68	3.34	3		
1908510101029	1.68	3.34	3		
1908510101031	1.25	2.49	3		
1908510101033	1.13	2.25	3		
1908510101032	1.11	2.21	3		
1908510101034	1.11	2.21	3		
1908510101035	1.01	2.02	3		

Fuente: Equipo Consultor 2018

Valoración del suelo por manzana barrio Santa Clara

Manzana	Ponderación Servicios Básicos	Valor Manzana	Sector Homogéneo	Valor Base Sector Homogéneo	Fórmula de Cálculo para el Valor de Manzana
1908510201026	5.66	12.00	1	10.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 5.66$
1908510201011	5.50	11.67	1		
1908510201021	5.41	11.47	1		
1908510201016	5.10	10.81	1		
1908510201032	4.80	10.18	1		
1908510201025	4.51	9.56	1		
1908510201020	4.30	9.12	1		
1908510201017	4.30	9.12	1		
1908510201031	4.29	9.09	1		
1908510201010	4.24	9.00	1		
1908510201027	4.23	8.98	1		
1908510201015	3.79	7.00	2	5.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 3.79$
1908510201006	3.66	6.76	2		
1908510201030	3.31	6.11	2		
1908510201007	3.25	6.00	2		
1908510201012	2.75	5.08	2		
1908510201035	1.99	4.00	3	2.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 1.99$
1908510201033	1.84	3.70	3		
1908510201002	1.55	3.12	3		
1908510201034	1.34	2.69	3		
1908510201005	1.22	2.45	3		
1908510201024	0.95	1.91	3		
1908510201038	0.86	1.73	3		
1908510201039	0.78	1.57	3		

Fuente: Equipo Consultor 2018



Valoración del suelo por manzana parroquia San Francisco del Vergel

Código Manzana	Ponderación Servicios Básicos	Valor Manzana	Sector Homogéneo	Valor Base Sector Homogéneo	Fórmula de Cálculo para el Valor de Manzana
1908520102023	7.21	25.00	1	25.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 7.21$
1908520102018	6.27	21.75	1		
1908520102024	6.23	21.60	1		
1908520102017	6.01	20.83	1		
1908520102007	5.91	20.49	1		
1908520102012	5.91	20.49	1		
1908520102033	5.76	19.98	1		
1908520102013	5.62	19.48	1		
1908520102025	5.47	18.96	1		
1908520102032	5.40	13.83	2	10.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 5.4$
1908520102016	5.08	13.01	2		
1908520102006	4.92	12.60	2		
1908520102031	4.91	12.57	2		
1908520102022	4.65	11.90	2		
1908520102026	4.45	11.30	2		
1908520102019	4.25	10.88	2		
1908520102037	4.18	10.71	2		
1908520102038	4.11	10.51	2		
1908520102030	4.09	10.48	2		
1908520102039	3.96	7.00	3	5.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 3.96$
1908520102045	3.79	6.70	3		
1908520102034	3.77	6.66	3		
1908520102014	3.75	4.73	3	ELIMINAR	---
1908520102011	3.65	6.46	3		
1908520102008	3.42	6.05	3		
1908520102003	3.18	5.62	3		
1908520102035	3.10	5.47	3		
1908520102029	2.94	5.19	3		
1908520102004	2.64	4.67	3		
1908520102046	2.58	4.55	3		
1908520102027	2.56	4.52	3		
1908520102036	2.55	4.50	3		
1908520102015	2.53	4.47	3		
1908520102047	2.38	3.00	4	3.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 2.38$
1908520102044	2.35	2.97	4		
1908520102020	1.95	2.46	4		
1908520102002	1.85	2.33	4		
1908520102009	1.77	2.23	4		
1908520102005	1.55	1.96	4		
1908520102021	1.52	1.92	4		
1908520102001	1.37	1.73	4		
1908520102010	1.34	1.69	4		
1908520101006	1.34	1.69	4		
1908520101007	1.25	1.58	4		
1908520102048	1.24	1.57	4		
1908520101008	1.19	1.50	4		
1908520101016	1.18	1.49	4		
1908520101003	1.17	1.48	4		
1908520102053	1.16	1.46	4		
1908520102052	1.16	1.46	4		
1908520102042	1.16	1.46	4		
1908520102050	1.16	1.46	4		
1908520102051	1.16	1.46	4		
1908520102049	1.16	1.46	4		
1908520101005	1.13	1.43	4		
1908520101009	1.13	1.43	4		
1908520102028	1.12	1.41	4		
1908520101015	1.07	1.35	4		
1908520101017	1.07	1.35	4		
1908520101013	1.07	1.35	4		
1908520101010	1.07	1.35	4		
1908520101011	1.07	1.35	4		
1908520101002	1.05	1.33	4		
1908520101012	0.99	1.25	4		
1908520102055	0.95	1.20	4		
1908520102054	0.95	1.20	4		
1908520101014	0.86	1.08	4		
1908520101001	0.84	1.06	4		

Fuente: Equipo Consultor 2018



Manzanas eliminadas					
1908520102014	3.75	4.73	3	ELIMINAR	---

Nota:

Se elimino la manzana 1908520102014 por el ajusto del limite urbano aprobado en el PUGS.

Valoración del suelo por manzana parroquia Valladolid

Código Manzana	Ponderación Servicios Básicos	Valor Manzana	Sector Homogéneo	Valor Base Sector Homogéneo	Fórmula de Cálculo para el Valor de Manzana
1908530101035	8.42	70.00	1	70.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 8.42$
1908530101028	8.19	68.09	1		
1908530102006	8.04	66.84	1		
1908530101034	7.90	65.68	1		
1908530102005	7.79	64.76	1		
1908530101029	7.74	64.35	1		
1908530101024	7.63	63.43	1		
1908530101025	7.59	63.10	1		
1908530101015	7.33	60.94	1		
1908530102012	6.92	57.53	1		
1908530101019	6.67	40.00	1		
1908530101030	6.32	37.90	1		
1908530102011	6.07	36.40	1		
1908530101033	6.02	36.10	1		
1908530101008	5.97	35.80	2	35.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 5.97$
1908530102018	5.84	35.05	2		
1908530102004	5.72	34.30	2		
1908530101036	5.72	34.30	2		
1908530102007	5.67	34.00	2		
1908530101014	5.07	30.39	2		
1908530102013	5.05	30.31	2		
1908530101027	4.94	29.64	2		
1908530101023	4.90	28.72	2		
1908530101016	4.67	27.37	2		
1908530102023	4.61	27.02	2		
1908530102025	4.57	26.80	2		
1908530102028	4.12	24.17	2		
1908530102024	4.05	23.76	2		
1908530101009	3.94	20.00	3	20.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 3.94$
1908530101020	3.88	19.71	3		
1908530102036	3.85	19.53	3		
1908530102019	3.81	19.33	3		
1908530102010	3.56	18.08	3		
1908530101026	3.39	17.20	3		
1908530102026	3.37	17.09	3		
1908530102017	3.34	16.93	3		
1908530102027	3.12	15.82	3		
1908530101031	3.08	15.63	3		
1908530102022	3.02	15.34	3		
1908530101005	2.85	10.00	4	10.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 2.85$
1908530101032	2.85	9.99	4		
1908530101018	2.78	9.76	4		
1908530102033	2.51	8.81	4		
1908530102035	2.44	8.56	4		
1908530102020	2.43	8.53	4		
1908530102002	2.35	8.25	4		
1908530102037	2.29	8.04	4		
1908530102050	2.13	7.47	4		
1908530102042	2.13	7.47	4		
1908530102045	2.13	7.47	4		
1908530102003	2.07	7.26	4		
1908530101007	2.05	7.19	4		
1908530101013	1.98	6.95	4		
1908530102034	1.98	6.93	4		
1908530101017	1.88	6.60	4		
1908530101004	1.83	6.41	4		
1908530102052	1.71	6.00	4		
1908530102043	1.71	6.00	4		
1908530102053	1.70	5.96	4		
1908530102054	1.70	5.96	4		
1908530102038	1.57	5.51	4		
1908530102039	1.49	5.23	4		
1908530102049	1.49	5.23	4		
1908530102048	1.49	5.23	4		



1908530102047	1.49	5.23	4		
1908530102040	1.49	5.23	4		
1908530102046	1.49	5.23	4		
1908530102041	1.49	5.23	4		
1908530102008	1.45	5.09	4		

Fuente: Equipo Consultor 2018

Valoración del suelo por manzana parroquia La Canela

Código Manzana	Ponderación Servicios Básicos	Valor Manzana	Sector Homogéneo	Valor Base Sector Homogéneo	Fórmula de Cálculo para el Valor de Manzana
1908540101012	6.99	25.00	1	25.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 6.99$
1908540101019	6.03	21.57	1		
1908540101020	5.64	20.18	1		
1908540101013	5.41	19.35	1		
1908540101011	5.29	18.93	1		
1908540101024	5.26	18.81	1		
1908540101023	5.19	18.56	1		
1908540101036	4.03	14.00	2	10.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 4.03$
1908540101018	3.66	12.73	2		
1908540101037	3.59	12.48	2		
1908540101008	3.24	11.24	2		
1908540101022	3.08	10.69	2		
1908540101038	2.85	9.91	2		
1908540101021	2.68	9.30	2		
1908540101029	2.65	9.21	2		
1908540101014	2.57	8.92	2		
1908540101030	2.56	8.88	2		
1908540101010	2.38	6.00	3	5.00	$=((\text{Pond. S.B.}) \times (\text{Valor Manz.})) / 2.38$
1908540101009	2.32	5.86	3		
1908540101031	2.00	5.04	3		
1908540101033	1.96	4.95	3		
1908540101007	1.84	4.65	3		
1908540101032	1.81	4.56	3		
1908540101005	1.65	4.17	3		
1908540101025	1.48	3.73	3		
1908540101017	1.23	3.10	3		
1908540101015	1.17	2.94	3		
1908540101035	1.13	2.85	3		
1908540101034	1.07	2.70	3		
1908540101028	0.94	2.36	3		
1908540101006	0.86	2.17	3		

Fuente: Equipo Consultor 2018

1. Factores de afectación del valor individual del terreno

Los factores de afectación o factores de ajuste del valor individual del suelo, son aquellos factores que posee de manera individual el terreno, es decir obedecen a las características particulares de cada predio y constituyen los coeficientes que otorgan un aumento o disminución a su valor particular destacándolo del resto de predios correspondientes al valor general de la manzana.

Entre los factores de ajuste utilizados en el presente método de valoración se tienen los que se detallan a continuación:



Factores de Afectación del Valor del Terreno

FACTOR ÁREA	
m2	Coficiente
0 a 100	0.98
101 a 200	0.99
201 a 300	1
301 a 500	0.99
501 a 1000	0.98
1001 a 5000	0.96
Mayor a 5001	0.94

FACTOR FORMA DEL TERRENO	
Muy Irregular	0.94
Irregular	0.97
Regular	1

NIVEL DEL TERRENO	
A Nivel	1
Bajo Nivel	0.98
Sobre nivel	0.96

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE	
Factor Topografía	
Inclinado Descendente	0.95
Inclinado Ascendente	0.95
A Nivel (Plano)	1

FACTOR FONDO	
m	Coficiente
0 a 15	0.98
> 15 a 20	0.99
> 20 a 25	1
> 25 a 30	0.99
> 30	0.98

FACTOR FRENTE	
m	Coficiente
0 a 6	0.98
> 6 a 9	0.99
> 9 a 15	1
> 15 a 30	0.99
> 30	0.98

FACTOR TIPO DE TERRENO	
Húmedos	0.99
Cenagoso	0.98
Inundable	0.97
Seco	1

ADOSAMIENTO CON RETIRO	
Aislada	1
No	1
Si	1

FACTOR SERVICIOS BASICOS (FnX1)	
0 a 3 Servicios	0.98
4 a 6 Servicios	0.99
7 a 9 Servicios	1

F. LOZALIZACION EN LA MANZANA	
Interior	0.95
En Pasaje	0.96
Manzanero	1
Bifrontal	1
Esquinero	1
En "L" , "T" ó "Cruz"	0.97
Intermedio	0.98
Triángulo	0.97
En Cabecera	0.99

COMUNICACIONES	
Cobertura celular	1
Cobertura de datos	1
Otro	1
Telefono fijo	1
Internet	1
No tiene	0.95
Red telf satelital	1
Tv por cable	1
Servicio/red publico	1

TRANSPORTE URBANO	
No tiene	0.95
Ciclo vias	1
Colectivos, bus, ranchera	1
Ejecutivo, taxi	1
Metrovia, ecovia o trolebus	1
Tricimoto	0.99

Fuente: Equipo Consultor 2018

GAD PALANDA
¡nos Amé!



INFLUENCIA VIAL (FnX2)	
Factor Tipo de Vía	
No Tiene	0.95
Paso Peatonal	0.97
Pasaje	0.98
Escalinata	0.96
Camino Herradura	0.96
Callejón	0.97
Calle	1
Avenida	1
Autopista	0.99
Paso Servidumbre	0.95

FACTOR ACERA	
SI	1
NO	0.97

FACTOR BORDILLO	
SI	1
NO	0.97

FACTOR MATERIAL DE LA VIA	
Adoquín	0.99
Asfalta	1
Cemento	1.01
Lastre	0.96
Piedra	0.97
Tierra	0.95

MATERIAL DE ACERA	
ADOQUIN	1
CEMENTO	1
TIERRA	0.95
ASFALTO	1
LASTRE	1
PIEDRA	1

ORIENTACION DE LA VIA	
Doble dirección	1
Sin dirección	1
Una dirección	1

VIAS DE ACCESO	
Primer Orden	1
Segundo orden	0.99
Tercer orden	0.98

ESTADO DE CONSERVACION DE LA ACERA	
Bueno	0.99
Malo	0.96
Muy Bueno	1
Obsoleto	0.94
Regular	0.98

Permisos de Construcción	
No	0.97
Si	1

RIESGO	
Zona Deslizamiento	0.6
Zona Inundable	0.7

RECOLECCION DE BASURA	
Arrojan al rio, acequia o canal	0.95
Arrojan en terreno baldío o c...	0.95
Carro recolector	1
La entierran	0.95
La queman	0.95
No tiene	0.95

Otras Vias de Acceso	
Aerea	1
Ferrea	1
Fluvial	1
No tiene	1

ABASTECIMIENTO DE AGUA	
Servicio/red publico	1
Pozo de agua	0.97
Agua lluvia	0.97
Carro repartidor	0.97
Otro	0.95
No tiene	0.95
Rio/lago/quebrada	0.97
Conexión domiciliaria	0.99

ELIMINACION DE EXCRETAS	
Servicio/red publico	1
Pozo septico	1
Letrina	0.95
Rio, lago, quebrada	0.95
Otro	0.95
No tiene	0.95
Red Separada	1
Paso de servidumbre	0.99
Red combinada	0.99

AGUA RECIBE	
No tiene	0.95
no recibe agua por tuberia sino por otros medios	0.95
Tuberia dentro de vivienda	1
Tuberia fuera de vivienda pero dentro de lote	0.98
Tuberia fuera de edificio, lote o terreno	0.98

ABASTECIMIENTO DE AGUA	
Servicio/red publico	1
Pozo de agua	0.97
Agua lluvia	0.97
Carro repartidor	0.97
Otro	0.95
No tiene	0.95
Rio/lago/quebrada	0.97
Conexión domiciliaria	0.99

ENERGÍA ELECTRICA	
Servicio/red publico	1
Planta o generador privado	1
Panel solar	1
Otro	1
No tiene	0.95
Red Proviional	1
Red definitiva	1

Fuente: Equipo Consultor 2018

DA
inos Che!



Determinación del valor de los terrenos urbanos

a) Plano del valor del suelo

Este documento técnico plasma la representación de sectores homogéneos producto de la ponderación obtenida en las matrices de análisis. Esta información clasificada en cada sector homogéneo permite determinar el valor del m² por manzana. El plano del valor del suelo contiene:

- La jerarquización de sectores homogéneos por intervalos de valor de servicios básicos del área de intervención;
- El valor del m² por manzana.

b) Matriz de sectores homogéneos

Con el fin de complementar la información acerca de la valoración del suelo en la ciudad de Palanda, así como en las áreas urbanas de las parroquias rurales, a continuación, se presenta un resumen de los sectores homogéneos, sus intervalos de ponderación y sus precios tanto superiores como inferiores.

Matriz de sectores homogéneos Palanda

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	LÍMITE INFERIOR	PRECIO SUPERIOR	PRECIO INFERIOR	NÚMERO DE MANZANAS
1	9.50	8.19	150.00	129.32	12
2	8.01	6.41	80.00	64.02	7
3	5.99	5.31	60.00	53.17	7
4	5.24	4.04	35.00	26.96	10
5	3.97	2.61	25.00	16.41	12
6	2.58	1.28	5.00	2.48	22

Fuente: Equipo Consultor 2018

Matriz de sectores homogéneos El Porvenir

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	LÍMITE INFERIOR	PRECIO SUPERIOR	PRECIO INFERIOR	NÚMERO DE MANZANAS
1	6.03	4.24	25.00	17.58	9
2	3.82	2.68	10.00	7.01	9
3	2.51	1.01	4.87	3.34	14

Fuente: Equipo Consultor 2018

Matriz de sectores homogéneos barrio Santa Clara

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	LÍMITE INFERIOR	PRECIO SUPERIOR	PRECIO INFERIOR	NÚMERO DE MANZANAS
1	5.66	4.23	10.00	7.48	11
2	3.79	2.75	5.00	3.63	6
3	1.99	0.78	2.00	0.78	8

Fuente: Equipo Consultor 2018

Matriz de sectores homogéneos San Francisco

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	LÍMITE INFERIOR	PRECIO SUPERIOR	PRECIO INFERIOR	NÚMERO DE MANZANAS
1	7.21	5.47	25.00	18.96	9
2	5.40	4.09	10.00	7.58	10
3	3.96	2.53	5.00	3.19	14
4	2.38	0.84	3.00	1.06	36

Fuente: Equipo Consultor 2018



Matriz de sectores homogéneos Valladolid

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	LÍMITE INFERIOR	PRECIO SUPERIOR	PRECIO INFERIOR	NÚMERO DE MANZANAS
1	8.42	6.02	70.00	50.05	14
2	5.97	4.05	35.00	23.76	14
3	3.94	3.02	20.00	15.34	11
4	2.85	1.45	10.00	5.09	31

Fuente: Equipo Consultor 2018

Matriz de sectores homogéneos La Canela

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	LÍMITE INFERIOR	PRECIO SUPERIOR	PRECIO INFERIOR	NÚMERO DE MANZANAS
1	6.99	5.19	25.00	18.56	7
2	4.03	2.56	10.00	6.34	10
3	2.38	0.86	5.00	1.81	14

Fuente: Equipo Consultor 2018

1. Determinación del valor m2 Individual²

Con el fin de complementar la información acerca de la evolución de los precios, se seleccionará una serie de zonas homogéneas en cuanto a uso del suelo, grado de consolidación, estrato socio-económico y, por ende, precio de la tierra, que fuesen representativas de los principales sectores y usos de la ciudad de Palanda y sus cabeceras parroquiales rurales, a fin de hacer un análisis en condiciones normales, entendidas éstas como aquellas en que el vendedor y el comprador operan libres de presión como pudiera ser una quiebra, venta forzosa u obligatoria, o bien en condiciones de especulación local.

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

Finalmente, para la valoración individual del terreno (VS) se aplica la siguiente fórmula:

$$VS = At \times PUBs \times F1 \times F2 \times F3 \times F4 \times FnX1 \times FnX2$$

En donde:

[VS]: Valor total del suelo

[At]: Área del terreno, en m². (Dato obligatorio)

[PUBs]: Precio unitario base de la manzana

[[F1]] : Coeficiente de modificación de acuerdo al área del terreno.

[[F2]] : Coeficiente de modificación de acuerdo al frente del terreno.

[[F3]] : Coeficiente de modificación de acuerdo al fondo del terreno.

[[F4]] : Producto de los coeficientes de modificación de acuerdo a las características del lote como nivel del terreno, forma del terreno, tipo de terreno, localización del lote en la manzana.



[[Fnx1]] : Producto de los coeficientes de servicios básicos.

[[Fnx2]] : Producto de los coeficientes de las características de la vía.

² Asociación de Municipalidades del Ecuador. Catastro Predial Urbano: Marco General y Alcance. Serie planificación Catastros I.

b. VALOR DE LAS EDIFICACIONES

1. Tipologías de Edificación

Para la valoración de las edificaciones se determinaron simulaciones de presupuestos de obra que fueron avaluados a costos actualizados, en los que constaron los siguientes indicadores:

- Tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos.
- En su estructura; columnas, vigas, entepiso, paredes, cubierta.
- En acabados; pared, contrapiso, revestimiento de pisos, revestimiento de pared, revestimiento exterior, tumbado, puertas, ventanas, vidrios, revestimiento de cubiertas.
- Otras inversiones; cerramientos, ascensor, piscinas, etc.

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizó mediante el programa de precios unitarios "Obras 5" con los rubros identificados en la localidad. El precio del rubro adoptado para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo, es decir no intervienen los costos indirectos que están constituidos por administración y gastos generales, costos de financiamiento, imprevistos y utilidad del constructor.

- Precio unitario multiplicado por el volumen de obra, da como resultado el costo de rubro.
- Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.
- Se determina el costo por m² por tipología en base del precio total y el área de construcción.

Se llegaron a determinar cinco tipologías constructivas preliminares, en base de las características propias de la región y el tipo de materiales, así:

- Hormigón Armado de hasta tres plantas
- Hormigón Armado edificio alto de más de tres plantas
- Estructura metálica
- Estructura de madera
- Mampostería autosoportante

Las mismas se detallan en el siguiente cuadro:



Tipologías de edificación del cantón Palanda

Tipo nombre	valor tipología		COLUMNAS	CUBIERTA	MAMPOSTERÍA	PORTANTE	PAREDES
	Max piso	Min piso					
T01	342.13	25	4	HORMIGON ARMADO	MADERA	NO TIENE	LADRILLO
				PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES			GYPSUM
				STEEL PANEL / GALVALUMEN			ADOBE / TAPIAL
				ZINC			MADERA
				TEJA			NO TIENE
				ASBESTO / CEMENTO			HORMIGON PREFABRICADO
				LOSA DE HORMIGON			BLOQUE
				NO TIENE			
				FERRO CEMENTO			
				ACERO			
T02	331.96	3	1	HORMIGON ARMADO	ACERO	NO TIENE	GYPSUM
				HIERRO			NO TIENE
				TEJA			HORMIGON PREFABRICADO
				ZINC			LADRILLO
				STEEL PANEL / GALVALUMEN			BLOQUE
				PALMA / PAJA			MADERA
				PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES			ADOBE / TAPIAL
				MADERA			CAÑA
				NO TIENE			
				LOSA DE HORMIGON			
T03	270.19	5	1	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA) MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES	NO TIENE	LADRILLO
				MADERA			BLOQUE
				MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO			PIEDRA
				HIERRO			MADERA
				FERRO CEMENTO			METAL / MALLA
				CAÑA			ADOBE / TAPIAL
				ACERO			PLASTICO / LONA
				PALMA / PAJA			HORMIGON PREFABRICADO
				STEEL PANEL / GALVALUMEN			GYPSUM
				TEJA			NO TIENE
T04	196.41	3	1	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	CAÑA	NO TIENE	MADERA
				MADERA	ACERO		BLOQUE
					FERRO CEMENTO		LADRILLO
					HIERRO		HORMIGON PREFABRICADO
					MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO		NO TIENE
					OTRO		MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
					MADERA		ZINC
					PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES		GYPSUM
					PALMA / PAJA		FERRO CEMENTO
					ZINC		BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA
T05	216.33	3	1	NO TIENE	NO TIENE	ADOBE	CAÑA
					TEJA	BLOQUE	PLASTICO / LONA
					ZINC	LADRILLO	BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA
					STEEL PANEL / GALVALUMEN	TAPIAL	FERRO CEMENTO
					MADERA		GYPSUM
					OTRO		ZINC
					MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO		MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
					HIERRO		NO TIENE
					ACERO		HORMIGON PREFABRICADO
					CAÑA		LADRILLO

Fuente: Equipo Consultor 2018



Los valores del m² de cada tipología se obtuvieron realizando el análisis de precio unitario de cada rubro que interviene en cada una de las tipologías, multiplicado por el volumen de obra del mismo.

A continuación, se exponen los diferentes costos de los rubros obtenidos para la realidad del cantón Palanda.

Rubros participantes en las diferentes tipologías

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO
0	PRELIMINARES			
1	Limpieza manual del terreno	m ²	1	0.57
1505	Replanteo y nivelación	m ²	1	0.81
429	Excavación en plintos	m ³	1	12.55
2983	Relleno material de mejoramiento con compactador mecánico (material de préstamo)	m ³	1	13.07
0	ESTRUCTURA			
516	Cadenas de H ² S ² f c=210 kg/cm ² , 20x20 cm	m ³	1	173.06
8001	Replanto de H.S. f c=140 kg/cm ² e=5cm	m ³	1	113.55
1815	Columnas de madera de yumbingue 20x20cm	m	1	9.66
1817	Vigas de madera de 15x15cm, incluye sujeciones metálicas	m	1	7.74
8001	Replanto de H.S. f c=140 kg/cm ² e=5cm	m ³	1	113.55
2937	Hormigón simple en plintos f c=210 kg/cm ²	m ³	1	171.23
9037	Hormigón simple en vigas f c=210 kg/cm ² + encofrado 25x35	m ³	1	226.30
2084	Hormigón simple en cadenas	m ³	1	242.05
29	Hormigón simple en losa	m ²	1	32.03
3452	Acero estructural	Kg	1	3.09
7002	Acero de refuerzo F ² y=4200Kg/cm ²	Kg	1	1.84
451	Columnas metálicas (g 125*50*15)	m	1	27.73
1816	Columnas de madera de yumbingue ø=20cm	m	1	15.46
9007	Caña guadúa	m	1	4.62
6530	Mesón de cocina (incluye H ² S ² + acero refuerzo + encofrado) e=6 cm	m	1	24.02
519	Hormigón en escaleras f c=210 kg/cm ²	m ³	1	222.13
65	Cimientos de piedra	m ³	1	75.16
2650	Hormigón simple f c=210 kg/cm ² en muros +encofrado	m ³	1	190.48
9058	Losa alivianada de cubierta e = 25 cm; f c = 210 kg / cm ²	m ²	1	44.02
476	Hormigón simple en vigas f c=210 kg/cm ²	m ³	1	212.46
9048	Hormigón simple en losa de cubierta	m ²	1	33.71
0	MAMPOSTERÍA AUTOSOPORTANTE			
41	Mampostería de bloque de 10x20x40	m ²	1	12.04
9005	Mampostería de adobe	m ²	1	11.34
45	Mampostería de ladrillo mambón 28.5x14x8.5	m ²	1	17.68
391	Muros de hormigón ciclópeo f c=180 kg/cm ² (60% h.s + 40% piedra) + encofrado	m ³	1	116.67
9008	Bahareque	m ²	1	12.47
9006	Muro de tapial	m ²	1	26.97
0	VIGAS Y CADENAS			
1824	Hormigón simple en cadenas y columnas	m ³	1	231.92
3452	Acero estructural	Kg	1	3.09
1817	Vigas de madera de 15x15cm, incluye sujeciones metálicas	m	1	7.74
9047	Viga de madera fina	m	1	12.72
0	CONTRAPISO			
116	Contrapiso empedrado e=15 y H ² S ² f c=180 Kg/cm ²	m ²	1	16.88
8006	Contrapiso de H ² .S ² f c=180 kg/cm ² e=7cm	m ³	1	129.03
1113	Mampostería de ladrillo visto	m ²	1	25.72
0	INSTALACIONES SANITARIAS			
5025	Tubería PVC 4" y accesorios	m	1	3.87
1827	Bajante de agua lluvias pvc 4"	m	1	6.52
158	Tubería de agua fría de 1/2"	m	1	2.85
1827	Bajante de agua lluvias pvc 4"	m	1	6.52
3098	Punto de desagüe 3"	u	1	22.41
3099	Punto de desagüe 2"	u	1	14.99
3097	Punto de desagüe 4"	u	1	22.74
1310	Tubería pvc desagüe tipo b 6"	m	1	10.49
1393	Cajas de revisión con tapa 60x60x60cm	u	1	70.59
966	Inodoros edesa tanque bajo blanco	u	1	123.57
89	Lavamanos simple	u	1	51.74
3096	Ducha + llave de paso + toallero + jabonera (llave metálica nacional)	u	1	21.56
968	Fregadero de acero inoxidable 1P+1E (80x45x13) + llave de pared	u	1	137.57
95	Lavandería 0,60x1,20 m., 2 llaves	u	1	239.14
93	Accesorio de baño	u	1	15.57
0	INSTALACIONES ELÉCTRICAS			
1347	Iluminación (cajetines pvc)	pto	1	19.18
6524	Punto Tomacorrientes dobles	u	1	20.32
1850	Tablero de control eléctrico (4x8) + 4 breakers, (G.E.)	u	1	59.78
2158	Caja de protección para seis medidores	u	1	154.50
2676	Puesta a tierra	u	1	78.57
9056	Portero eléctrico de 5 salidas	U	1	329.48
81	Acometida de energía eléctrica	m	1	13.44
9057	Medidor de energía bifásico 220 V	u	1	277.83
9032	Caja para dos medidores	u	1	64.45
2914	Salida para tv cable	u	1	15.56



162	Salida para teléfono	u	1	14.36
0	ENTREPISOS			
2623	Losa alivianada e = 25 cm; f c = 210 kg / cm2	m2	1	42.41
29	Hormigón simple en losa	m2	1	32.03
3452	Acero estructural	Kg	1	3.09
1818	Vigas de madera de 8x10cm, incluye sujeciones metálicas	m	1	4.54
6516	Novalosa espesor 0,75mm	m2	1	23.43
9046	Entrepiso hormigón madera	m2	1	29.76
1817	Vigas de madera de 15x15cm, incluye sujeciones metálicas	m	1	7.74
0	PAREDES			
45	Mampostería de ladrillo mamborrón 28.5x14x8.5	m2	1	17.68
9008	Bahareque	m2	1	12.47
2907	Mampostería de bloque de 7	m2	1	12.06
44	Mampostería de ladrillo	m2	1	26.51
9009	Mampostería de guadúa	m2	1	22.06
9010	Pared de gypsum (inc. perfilera)	m2	1	15.64
583	Panel de madera	m2	1	13.91
9017	Panel de madera procesada	m2	1	15.92
1551	Cerramiento de malla + tubo hg de 2"	m	1	20.15
9018	Pared de zinc	m2	1	4.03
9005	Mampostería de adobe	m2	1	11.34
9019	Pared de piedra y h.s.=180 kg/cm2	m2	1	23.27
3199	Contrapiso de piedra y h.s.=180 kg/cm2 + Malla	m2	1	24.71
9051	Pared de ferrocemento	m2	1	10.47
9043	Malla hexagonal	m2	1	15.46
9062	Piedra de enchape	m2	1	39.23
9060	Pared de grafito	m2	1	33.63
9061	Champeado a máquina	m2	1	2.19
9059	Pared de mármol	m2	1	22.99
9044	Lona	m2	1	8.07
9045	Pared de piedra	m2	1	16.55
3094	Paredes prefabricadas de hormigón	m2	1	22.55
9016	Pared de caña guadúa	m2	1	9.22
9042	Pared de madera fina	m2	1	29.43
0	REVESTIMIENTO DE PARED			
424	Pintura de látex vinyl acrílica interior (dos manos)	m2	1	2.80
80	Pintura látex - exterior	m2	1	2.60
8010	Cerámica nacional para pared (pared baño bordillo baño)	m2	1	20.50
1195	Enlucido horizontal-paleteado fino-losa	m2	1	8.98
1485	Enlucido vertical paleteado fino mort 1:5	m2	1	8.01
531	Empastado exterior	m2	1	3.81
530	Empastado de paredes interiores	m2	1	2.04
9021	Calcimina	m2	1	2.48
2959	Pintura de caucho en paredes	m2	1	1.77
9022	Esmalte en paredes	m2	1	3.43
9039	Laca	m2	1	11.40
617	Revestimiento con lámina de aluminio 4mm	m2	1	116.33
541	Revestimiento de cerámica en paredes	m2	1	23.16
2915	Fachaleta de arcilla	m2	1	17.96
60	Revestido en paredes, baño y cocina	m2	1	9.52
0	ESTRUCTURA DE CUBIERTA			
3452	Acero estructural	Kg	1	3.09
9007	Caña guadúa	m	1	4.62
9020	Hierro	Kg	1	1.84
29	Hormigón simple en losa	m2	1	32.03
1818	Vigas de madera de 8x10cm, incluye sujeciones metálicas	m	1	4.54
0	REVESTIMIENTO DE PISO			
485	Alfombra para piso	m2	1	16.09
3229	Piso de adoquín peatonal	m2	1	25.58
1116	Cerámica antideslizante para pisos	m2	1	28.47
9015	Césped sintético	m2	1	18.86
1813	Piso de duela	m2	1	29.55
482	Masillado de pisos (mortero 1:4) e = 3cm	m2	1	8.58
6531	Piso flotante alto tráfico clase A 11 mm	m2	1	20.58
9011	Piso gres	m2	1	12.92
9012	Piso de madera común	m2	1	14.39
536	Piso de mármol	m2	1	22.25
9055	Piso de marmolina	m2	1	5.13
72	Parquet almendro	m2	1	26.50
534	Piso de porcelanato (50x50) con bondex super premium	m2	1	34.00
483	Piso de tablón de romerillo (platea)	m2	1	82.14
113	Pisos de vinil	m2	1	10.87
533	Masillado de cubiertas	m2	1	3.96
532	Masillado de escaleras	m2	1	3.68
482	Masillado de pisos (mortero 1:4) e = 3cm	m2	1	8.58
2998	Pintura de tráfico acrílica con microesferas reflectivas	m2	1	7.19
70	Alisado de pisos mortero (1:2)	m2	1	14.41
9038	Tol Corrugado	m2	1	23.60
0	REVESTIMIENTO DE CUBIERTA			
2940	Cubierta de fibrocemento Tipo 3 (INEN 1 320)	m2	1	14.26
9033	Cubierta de duratecho e=3mm	m2	1	9.70
454	Cubierta de galvalume sobre estructura metálica	m2	1	13.43
533	Masillado de cubiertas	m2	1	3.96
2940	Cubierta de fibrocemento Tipo 3 (INEN 1 320)	m2	1	14.26
1116	Cerámica antideslizante para pisos	m2	1	28.47
9023	Chova en cubierta	m2	1	24.64
534	Piso de porcelanato (50x50) con bondex super premium	m2	1	34.00





2608	Cubierta de teja vidriada, incluye enduelado y tireado	m2	1	19.52
1810	Cubierta de teja común, incluye enduelado y tireado	m2	1	14.98
9063	Tejuelo de arcilla	m2	1	15.08
9013	Cubierta de zinc	m2	1	4.03
9064	Cubierta de madera ladrillo	m2	1	23.34
74	Masillado de losa	m2	1	6.44
9040	Cadi-paja	m2	1	10.23
6542	Cubierta de policarbonato alveolar e=8mm	m2	1	30.88
0	TUMBADOS			
9024	Caña enlucida	m2	1	10.91
365	Cielo raso falso de fibrocell	m2	1	24.58
547	Cielo raso de gypsum (inc. perfilera)	m2	1	15.64
9025	Cielo raso de madera procesada	m2	1	21.95
2916	Puerta principal (tripleplex marino) 1.20x2.10	u	1	171.61
9026	Cielo raso de tripleplex	m2	1	10.34
1115	Cielo raso de malla	m2	1	22.31
0	VENTANAS			
150	Ventana hierro + vidrio s/p	m2	1	37.41
2607	Ventanas de aluminio natural y vidrio blanco de 4 mm	m2	1	50.93
9041	Ventana de caña guadúa	m2	1	9.46
108	Ventanas metálicas	m2	1	32.01
221	Ventana de madera	m2	1	59.10
9027	Ventana de madera común	m2	1	30.88
9065	Ventana madera + hierro	m2	1	16.44
9028	Ventana de pvc	m2	1	58.01
0	VIDRIO			
1773	Malla antimosquitos	m2	1	3.50
6540	Vidrio claro de 4mm	m2	1	13.17
616	Vidrio templado de 6mm.	m2	1	89.56
2967	Vidrio catedral 4 mm	u	1	20.26
0	PUERTA			
450	Puerta de aluminio y vidrio 6mm doble hoja	m2	1	101.87
2876	Puerta de madera y aglomerado pma b 90	u	1	136.77
99	Puerta principal seike	u	1	201.89
1119	Puerta de laurel lacada 70/210	u	1	183.96
1121	Puerta de laurel lacada 90/210	u	1	228.44
601	Puerta vidrio templado tipo pu 1	m2	1	252.81
3223	Puerta de aluminio y vidrio PAV 1	u	1	270.08
455	Puerta metálica 1.0x2.0	u	1	200.12
1121	Puerta de laurel lacada 90/210	u	1	228.44
100	Puerta tambor mdf a=0,90,h=2,05m	u	1	100.49
9029	Puerta enrollable	m2	1	37.01
9030	Puerta de PVC	m2	1	59.55
3214	Puerta de tol de 0.9x2.1 PT1	u	1	142.57
601	Puerta vidrio templado tipo pu 1	m2	1	252.81
9031	Puerta de caña guadúa	m2	1	14.26
181	Puerta de malla galvanizada peatonal, según detalle	m2	1	38.48
9066	Puerta de madera + hierro	m2	1	66.16
0	ACABADOS COMPLEMENTARIOS			
1433	Pasamano metálico (tubos D=50 y D=25mm, e=1,5mm)	m	1	38.75
3265	Mesón granito importado	m2	1	135.94
579	Muebles altos y bajos de cocina	m	1	129.48
1130	Closets empotrados	m2	1	133.42
0	OBRAS FINALES			
3120	Conexiones domiciliarias + accesorios + tubería perfilada d=160mm+silla tee 250mm a 160mm	u	1	110.17
1138	Conexión al alcantarillado público	u	1	205.96
112	Limpieza final de la obra	m2	1	1.20
9	Desalojo a máquina hasta 7km	m3	1	1.81
181	Puerta de malla galvanizada peatonal, según detalle	m2	1	38.48
9041	Ventana de caña guadúa	m2	1	9.46
70	Alisado de pisos mortero (1:2)	m2	1	14.41
2954	Piso flotante e=6 mm	m2	1	22.65
9038	Tol Corrugado	m2	1	23.60
2998	Pintura de tráfico acrílica con microesferas reflectivas	m2	1	7.19
9032	Caja para dos medidores	u	1	64.45
9022	Esmalte en paredes	m2	1	3.43
9039	Laca	m2	1	11.40
9049	Losa alivianada e = 25 cm; f c = 210 kg / cm2 de cubierta	m2	1	44.09
29	Hormigón simple en losa	m2	1	32.03
9047	Viga de madera fina	m	1	12.72
74	Masillado de losa	m2	1	6.44
9040	Cadi-paja	m2	1	10.23
9023	Chova en cubierta	m2	1	24.64
6542	Cubierta de policarbonato alveolar e=8mm	m2	1	30.88

Fuente: Equipo Consultor 2018

¡nos Che!





4. Costo de las edificaciones urbanas

Para determinar el costo total de las construcciones en el área urbana, se aplicará el producto entre varios factores conforme la fórmula expuesta.

$$[VC] = [Ac] \times [PU_tipología] \times [Fu] \times [Fa] \times [(FnX1)] \times [Fd] \times [Fc] \times [Fe]$$

En donde:

VC = Valor total de la edificación

Ac = Área de la edificación en m²

PU Tipología = Precio unitario base de la edificación en función de cada tipología

Fu = Coeficiente de modificación de acuerdo al uso de la edificación

Fa = Coeficiente de modificación de acuerdo al acabado de la construcción.

FnX1 = Producto de los coeficientes de instalaciones construcción

Fd = Coeficiente de modificación de acuerdo a la depreciación (edad de la construcción y vida útil del material predominante de la edificación)

Fc = Coeficiente de modificación de acuerdo al estado de conservación

Fe = Coeficiente de modificación de acuerdo a la etapa de la construcción

5. Factores de corrección de las edificaciones

Depreciación por edad de las edificaciones (factor de depreciación)

Una vez definido el precio del m² de construcción de acuerdo a las tipologías identificadas se realiza la depreciación, para la cual se aplicó el método de Ross Heidecke, en lo que se refiere a: edad de la construcción, vida útil de los materiales de la estructura y al estado de conservación de las edificaciones.

Para la depreciación indicada se usa la siguiente formula:

$$Fd = (1 - ((E/Vt) + (E/Vt)^2)) \times 0.5$$

En donde:

Fd = Factor de depreciación

E = Edad de la construcción

Vt = Tiempo de vida útil del material de la estructura predominante.



**Tabla de depreciación de las edificaciones de Ross
- Heidecke**

Estado de Conservación				
Edad en Porcentaje	Muy Buena	Buena	Regular	Malo
%	1	2.5	3.5	4.5
0	0.000	8.090	33.200	75.200
1	0.505	8.550	33.540	75.320
2	1.020	9.030	33.890	75.450
3	1.545	9.510	34.230	75.580
4	2.080	10.000	34.590	75.710
5	2.625	10.500	34.950	75.850
6	3.180	11.010	35.320	75.990
7	3.745	11.530	35.700	76.130
8	4.320	12.060	36.090	76.270
9	4.905	12.600	36.480	76.410
10	5.500	13.150	36.870	76.560
11	6.105	13.700	37.270	76.710
12	6.720	14.270	37.680	76.860
13	7.345	14.840	38.100	77.020
14	7.980	15.420	38.520	77.180
15	8.625	16.020	38.950	77.340
16	9.280	16.620	39.390	77.500
17	9.945	17.230	39.840	77.660
18	10.620	17.850	40.290	77.830
19	11.305	18.480	40.750	78.000
20	12.000	19.120	41.220	78.170
21	12.705	19.770	41.690	78.350
22	13.420	20.420	42.160	78.530
23	14.145	21.090	42.650	78.710
24	14.880	21.770	43.140	78.890
25	15.625	22.450	43.640	79.070
26	16.380	23.140	44.140	79.260
27	17.145	23.850	44.650	79.450
28	17.920	24.560	45.170	79.640
29	18.705	25.280	45.690	79.840
30	19.500	26.010	46.220	80.040
31	20.305	26.750	46.760	80.240
32	21.120	27.500	47.310	80.440
33	21.945	28.260	47.860	80.640
34	22.780	29.030	48.420	80.850
35	23.625	29.800	48.980	81.060
36	24.480	30.590	49.550	81.270
37	25.345	31.380	50.130	81.480
38	26.220	32.190	50.710	81.700
39	27.105	33.000	51.300	81.920
40	28.000	33.820	51.900	82.140
41	28.905	34.660	52.510	82.370
42	29.820	35.500	53.120	82.600
43	30.745	36.350	53.740	82.830
44	31.680	37.210	54.360	83.060
45	32.625	38.080	54.990	83.290
46	33.580	38.950	55.630	83.530
47	34.545	39.840	56.280	83.770
48	35.520	40.740	56.930	84.010
49	36.505	41.640	57.590	84.250
50	37.500	42.560	58.250	84.500
51	38.505	43.480	58.920	84.750
52	39.520	44.410	59.600	85.000
53	40.545	45.350	60.280	85.250
54	41.580	46.300	60.970	85.510
55	42.625	47.260	61.670	85.770
56	43.680	48.240	62.380	86.030
57	44.745	49.220	63.090	86.290
58	45.820	50.200	63.810	86.560
59	46.905	51.200	64.530	86.830
60	48.000	52.200	65.260	87.100
61	49.105	53.220	66.000	87.380
62	50.220	54.250	66.750	87.660
63	51.345	55.280	67.500	87.940
64	52.480	56.320	68.260	88.220
65	53.625	57.380	69.020	88.500
66	54.780	58.440	69.790	88.790
67	55.945	59.510	70.570	89.080
68	57.120	60.590	71.360	89.370





69	58.305	61.680	72.150	89.660
70	59.500	62.780	72.950	89.960
71	60.705	63.880	73.750	90.260
72	61.920	65.000	74.560	90.560
73	63.145	66.130	75.380	90.860
74	64.380	67.260	76.210	91.170
75	65.625	68.400	77.040	91.470
76	66.880	69.560	77.880	91.780
77	68.145	70.720	78.720	92.100
78	69.420	71.890	79.570	92.420
79	70.705	73.070	80.430	92.740
80	72.000	74.270	81.300	93.060
81	73.305	75.470	82.170	93.380
82	74.620	76.670	83.050	93.700
83	75.945	77.890	83.930	94.030
84	77.280	79.120	84.820	94.360
85	78.625	80.350	85.720	94.700
86	79.980	81.600	86.630	95.050
87	81.345	82.850	87.540	95.350
88	82.720	84.120	88.460	95.720
89	84.105	85.390	89.380	96.060
90	85.500	86.670	90.310	96.400
91	86.905	87.960	91.250	96.750
92	88.320	89.260	92.200	97.100
93	89.745	90.570	93.150	97.450
94	91.180	91.890	94.110	97.810
95	92.625	93.220	95.070	98.170
96	94.080	94.560	96.040	98.530
97	95.545	95.910	97.020	98.890
98	97.020	97.260	98.010	99.260
99	98.505	98.630	99.000	99.630

Fuente: Normas para Tasaciones Ross - Heidecke

Tabla de depreciación por estado de Ross - Heidecke

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estado	Condiciones Físicas	Clasificación Normal	Coefficiente - Depreciación
1	NUEVO	Óptimo - O	0
	No ha sufrido, ni necesita reparaciones	Muy Bueno - MB	0.032
2	REGULAR	Bueno - B	2.52
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Intermedio - I	8.09
3	Requiere reparaciones simples	Regular - R	18.1
		Deficiente - D	32.2
4	Requiere reparaciones importantes	Malo - M	52.6
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo - MM	72.2
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición - DM	100

Fuente: Normas para Tasaciones Ross - Heidecke

Vida útil de los materiales (vt)

ESTRUCTURA	VIDA UTIL
Caña	10
No tiene	0
Aluminio	60
Otro	10
Mixto (Metal, Hormigón)	80
Pilotaje de Hormigón Armado	80
Acero (Acero, Cercha, Metálica)	65
Madera	35
Hormigón Armado	70
Madera con Tratamiento Periódico	35
MAMPOSTERIA	VIDA UTIL
No tiene	0
Bloque	40
Piedra	40
Adobe	40
Tapial	40
Ladrillo	40

Fuente: Normas para Tasaciones Ross – Heidecke

6. Otros factores de corrección

Para el caso de las edificaciones urbanas, los factores aplicados, los mismos que nacen del análisis pormenorizado de las diferentes valuaciones de las edificaciones por cada una de las tipologías analizadas, son los que se exponen a continuación:

Factores de modificación de las edificaciones

Factor de uso de la edificación (Fu)					
AEROPUERTO	0.96	GIMNASIO	0.96	VIVERO	0.96
AUDITORIO	0.96	HOSTAL	0.96	VIVIENDA Y COMERCIO	0.97
AULA	0.96	HOSTERÍ A	0.96	ESCENARIO DEPORTIVO	0.97
BALCON - TERRAZA	0.96	HOTEL	0.96	ESCUELA/COLEGIO	0.98
BANCO - FINANCIERA	0.96	IGLESIA - CAPILLA	0.96	MERCADO	0.98
BAR	0.96	KARAOKE	0.96	CENTRO DE SALUD	0.99
BATERIA SANITARIA	0.96	LAVANDERÍ A	0.96	CLINICA	0.99
BODEGA	0.96	LAVANDERIA - SECADO	0.96	HOSPITAL	0.99
BODEGA COMERCIAL - INDUSTRIAL	0.96	MIRADOR	0.96	CASA	1.00
CASA BARRIAL	0.96	MOTEL	0.96	FUNDACIONES	1.00
CEMENTERIO	0.96	NAVE INDUSTRIAL	0.96	MALECÓN	1.00
CENTRO CULTURAL	0.96	OFICINA	0.96	MUSEO	1.00
CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	0.96	OTRO	0.96	ORFANATO	1.00
CENTRO DE EDUCACION INICIAL	0.96	PARQUEADERO CUBIERTO	0.96	ORGANISMOS INTERNACIONALES	1.00
COMERCIO ESPECIALIZADO	0.96	PARQUEADERO DESCUBIERTO	0.96	PLAZA DE TOROS	1.00
CONVENTO	0.96	PATIO - JARDIN	0.96	PORQUERIZA	1.00
CUARTO DE MAQUINAS	0.96	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	0.96	RECINTO MILITAR	1.00
DEPARTAMENTO	0.96	RECLUSORIO	0.96	SALA COMUNAL	1.00
DISCOTECA	0.96	RESTAURANTE	0.96	SALA DE CINE	1.00
ESTACION DE BOMBEROS	0.96	RETEN POLICIAL	0.96	SALA DE ORDEÑO	1.00
FUNERARIA	0.96	SALA DE CULTO	0.96	SALÓN DE EVENTOS	1.00
GALPON	0.96	SAUNA - TURCO - HIDROMASAJE	0.96	UNIDAD DE POLICÍA COMUNITARIA	1.00
GARITA - GUARDIANIA	0.96	SIN USO	0.96	RECINTO POLICIAL	1.00
GASOLINERA	0.96	TERMINAL TERRESTRE	0.96	ALMACEN - COMERCIO MENOR	1.15
				CENTRO COMERCIAL	1.15

Factor servicios básicos (FnX1)	
Eléctricas Sobrepuestas	0.99
Eléctricas Empotradas	1
Sanitarias Baño Completo	1



Sanitarias Medio Baño	0.99
-----------------------	------

Factor de Acabados(Fa)	
Lujo	1.15
Bueno	1
Económico	0.9
Básico-Tradicional	0.98
No Tiene	0.95

Factor de etapa de construcción (Fe)	
Abandonado	0.9
En Acabados	0.96
En Estructura	0.95
En Planos	0.94
Reconstruida	0.98
Sin Modificación	1
Terminada	1

Factor de Estado de Conservación (Fc)	
Muy Bueno	1
Bueno	0.92
Regular	0.82
Malo	0.47
Obsoleto	0.28

6.1 Costo de las instalaciones complementarias o mejoras

Una vez determinado el costo de las construcciones levantadas en los predios, se procedió a determinar el valor correspondiente a las mejoras, el mismo que se lo obtiene estableciendo el tipo de instalación o mejora, su material de composición y su volumen de obra.

Entre las instalaciones complementarias o mejoras se han establecido entre las más importantes las siguientes: cerramientos, piscinas, instalaciones de sauna, turco e hidromasaje, sistemas de aire centralizado, ascensor y sistemas de videovigilancia, todos ellos de acuerdo a su tipología constructiva y área o volumen de edificación.

$$VM = Cm \times Vm \times \text{Coeficiente estado conservación}$$

De donde:

VM = Valor de la mejora

Cm = Cantidad de la mejora

Vm = Valor de la mejora

Coeficiente Estado de Conservación = Referirse a la ilustración 24

Costo por unidad de mejoras

NUMERO	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	UNIDAD	P. UNITARIO
1	CISTERNA	METRO CUBICO	1500
2	ASCENSOR	UNIDAD	6500.00
3	RESERVORIO	METRO CUADRADO	600.00
4	CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	22.50
5	SISTEMA DE TRANSMISION	UNIDAD	3000.00
6	CHANCHA DEPORTIVA DE CEMENTO	METRO CUADRADO	65.00
7	CHANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	METRO CUADRADO	35.00



8	CHANCHA DEPORTIVA DE CESPED SISTETICO	METRO CUADRADO	90.00
9	CANCHA DEPORTIVA CESPED NATURAL	METRO CUADRADO	45.00
10	ASADERO / BBQ	METRO CUADRADO	60.00
11	MURO DE PIEDRA	METRO LINEAL	33.00
12	CERRAMIENTO LADRILLO SIN ENLUCIR	METRO LINEAL	25.00
13	CERRAMIENTO LADRILLO O BLOQUE ENLUCIDO	METRO LINEAL	45.00
14	PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	UNIDAD	102.50
15	PORTON AUTOMATICO MADERA / HIERRO	UNIDAD	95.00
16	PISCINA CUBIERTA	METRO CUADRADO	650.00
17	PISCINA DESCUBIERTA	METRO CUADRADO	460
18	CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERIA	METRO LINEAL	55.00
19	CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	METRO LINEAL	45.00
20	CERRAMIENTO DE ADOBE	METRO LINEAL	32.00
21	SISTEMA DE TRANSMICION SATELITAL	UNIDAD	2500.00
22	SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	12.50
23	SISTEMA DE VIGILANCIA	UNIDAD	15.80

Fuente: Equipo Técnico Consultor 2018

Art. 11.- Avalúo final de los predios urbanos. - El valor final de los predios urbanos se determinará con la suma total del avalúo del lote, el avalúo de las construcciones y el avalúo de las obras complementarias, con la siguiente fórmula general:

$$VTPU = VS + VC +$$

VTPU = Valor total del predio urbano

VS = Valor total del suelo

VC = Valor total de la edificación

VM = Valor total de la mejora

Art. 12.- Valoración de propiedad horizontal. - En las propiedades horizontales, el lote de terreno total del predio será avaluado aplicando lo dispuesto en la sección que corresponde al valor del suelo. Luego el valor será prorrateado en función de las alícuotas respectivas, Las edificaciones serán avaluadas en función de las áreas privadas de cada copropietario, abiertas y cerradas. Se añadirán los valores de áreas comunales construidas, abiertas y cerradas, así como los valores de obras comunales complementarias, en función de las alícuotas respectivas.

A cada Unidad de Propiedad Horizontal se aplicarán los coeficientes que corresponda en función de los factores de edad y conservación.

Art. 13.- Avalúo de lotes integrados por diferentes áreas valorativas. - Si un lote, siendo un solo cuerpo, presenta características diferentes y/o abarca geográficamente uno a varios sectores de valoración en el Plano de Valor del Suelo, para efectos de valoración, podrá tener uno o más valores parciales, siendo necesaria valorar por separado cada una de las áreas del terreno por su valor. En consecuencia, el avalúo total de lote será igual a la sumatoria de los valores de cada una de las áreas de acuerdo con las características encontradas en el predio.

Art. 14.- Determinación de la base imponible. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas de deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.





Art. 15.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata. - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1 % adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2 % adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 16.- Zonas urbanas marginales. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art.509 literal a) Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 17.- Determinación del impuesto predial urbano. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.40 % o (cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad. Se cobrará adicionalmente el 1.5% (uno punto cinco por ciento) de una remuneración básica unificada del trabajador en general, por concepto de Servicios Administrativos; exceptuando a las instituciones públicas.

Art. 18.- Recargo a los solares no edificados. - El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art .507 del COOTAD.

Art. 19.- Liquidación acumulada. - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

Art. 20.- Normas relativas a predios en condominio. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el



catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 21.- Época de pago. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro en este caso. Se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Capítulo III DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 22.- Objeto del impuesto. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 23.- Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos del impuesto a la propiedad rural, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán: la tierra y las edificaciones.

Art. 24.- Impuesto que grava a los predios rurales. - Los predios rurales están gravados por el impuesto establecido en los artículos del 514 al 526 del COOTAD.

El impuesto que grava a la propiedad rural es:

Art. 25.- Banda impositiva del impuesto a la propiedad rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.40 o/oo (Cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad. Se cobrará adicionalmente



el 1.5% (uno punto cinco por ciento) de una remuneración básica unificada del trabajador en general, por concepto de Servicios Administrativos; exceptuando a las instituciones públicas.

Art. 26.- 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 26. - Existencia del hecho generador. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones
7. Gastos e Inversiones

Art. 27.- Lotes afectados por franjas de protección. - Para acceder a los predios urbanos y rurales considerados bienes de dominio y uso público que se encuentran afectados por franjas de protección según el Art. 416 y 417 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Concejo Municipal aplicar el (descuento del área de la faja de protección y no se considerará en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración y solo con, 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 tuberías 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, asentamientos de terreno, se le aplicará el respectivo factor conforme a tabla descrita en la presente ordenanza siempre y cuando desvaloricen a la propiedad y no sean parte de la infraestructura de los predios urbanos.





Art. 28.- Forma y pago del impuesto rural. - 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.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

Art. 27.- Valor de la propiedad rural. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo municipal aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valores de terrenos.

Sectores similares u homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales; información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificarlo en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura.

Siendo el Sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura. Además, se considera para el análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad del suelo, la cual se obtiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de tierras definida por los 8 tipos de tierras establecidos en el Sistema Americano de Clasificación; que, en orden ascendente, la primera clase es la de mejor calidad, mientras que la octava clase, no reúne condiciones para la producción agrícola. Para la obtención del plano de Clasificación Agrológica se analiza:

- 1. Las Condiciones agronómicas del suelo:** Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, Nitrógeno (N), Fósforo (P), Potasio (K), Medida de acides o alcalinidad (PH), salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica.
- 2. Condiciones topográficas:** Relieve y Erosión.
- 3. Condiciones climatológicas:** Índice climático y exposición solar.



Toda esta información se obtiene de: los planos temáticos que se encuentran en el Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), sistema que anteriormente se llamaba "SINAGAP"; del análisis de laboratorio de suelos; y de la información de campo. Relacionar el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica; permite establecer sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Se debe considerar como sector homogéneo en el territorio rural, las zonas de expansión urbana y zonas industriales; la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD municipal, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, por sus propias características, serán las que definan su valor.

Sectores homogéneos del área rural de Palanda

Nro.	Sectores Homogéneos
1	Sector Homogéneo 4.10
2	Sector Homogéneo 4.11
3	Sector Homogéneo 5.20
4	Sector Homogéneo 5.22
5	Sector Homogéneo 6.30
6	Sector Homogéneo 6.31

Sectores homogéneos sector rural

S.H	S.H	S.H
4.1	5.2	6.3
Valladolid Corregidor Tirimingo Nanchima Pueblo Viejo Cruceros Santa Elena San Gabriel Huambuco Palanda Santa Ana Independencia Sahuinuma Las Juntas Irachi Tolizos Agua Dulce bajo Huingo Palanumá Pajas Nueva Esperanza Reserva Jocotoco	Tapala El Porvenir Santa Clara Numbala Bajo Las Orquideas La Cruz Cumandá Panecillos San Francisco San Antonio de las Juntas San Martín Valle Hermoso y Fátima Las Juntas de Rio Blanco Borleros, Agua Dulce Cahuinal Pucarón Los Entierros Mirador Santa Elena El Palmal Bolivia Miraflores La Canela Libertad	Libertad Numbala Alto Cruz del Soldado San Juan de Punchis San Vicente de Punchis Loyola Q. Honda Palmeras Nuevos Horizontes La Esmeralda Playones Parque Nacional Podocarpus Reserva Colambo Yacuri Reserva Corazon de la Amazonía San Agustin Girasoles Toronjo La Florida Barbasco San Jose Los Cedros Calima El Cisne El Suhi Trigopamba Nueva Esperanza Inciensal Pueblo Viejo Los Lumos Numbala Alto La Y de San Gabriel Jesús del Gran Poder San Pedro de Yanamuros Divino Niño La Paz Buenos Aires Las Brisas El Pangurí Las Brisas Loma Seca La Orquídea Palmales Cumandá Alto La Floresta Los Caimitos Loyola Bajo
1500	800	500



S.H	S.H	S.H
4.11	5.21	6.31
Terrenos hasta 5000 m2 ubicados en los asentamientos poblacionales enunciados en el sector 4.1	Terrenos hasta 5000 m2 ubicados en los asentamientos poblacionales enunciados en el sector 5.2	Terrenos hasta 5000 m2 ubicados en los asentamientos poblacionales enunciados en el sector 6.3
5500	30000	15000

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 de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

Cuadro de valores base por sectores homogéneos

Sector Homogéneo	Calidad Del Suelo 1	Calidad Del Suelo 2	Calidad Del Suelo 3	Calidad Del Suelo 4	Calidad Del Suelo 5	Calidad Del Suelo 6	Calidad Del Suelo 7	Calidad Del Suelo 8
S.H. 4.10	3333	2 947	2561	2000	1825	1579	1018	632
S.H. 4.11	1 66667	1 47368	128070	100000	91228	78947	50877	31579
S.H. 5.20	1.827	1.615	1.404	1.096	1000	865	558	346
S.H. 5.22	1 64423	145385	126346	98654	90000	77885	50192	31154
S.H. 6.30	6 33	560	487	380	347	300	193	120
S.H. 6.31	31667	28000	24333	19000	17333	15000	9667	6000

Simbología de Colores:

- Valor Base promedio investigado en cada Sector Homogéneo
- Valor Base promedio general

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los coeficientes de modificación, que son factores de aumento o reducción de los indicadores.

Los indicadores se enlistan a continuación:

Geométricos. - Son: Localización, forma y superficie.

Topográficos. - Puede ser de topografía: plana, pendiente leve, pendiente media, o pendiente fuerte.

Accesibilidad al Riego. - Puede ser de accesibilidad: Permanente, parcial, ocasional, o no tener accesibilidad a riego.



Accesos y Vías de Comunicación. – Pueden ser de: Primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, línea férrea, o no tener acceso o vía.

Calidad del Suelo. - De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera, como la de mejores condiciones para producir, hasta la octava, que sería la de peores condiciones para producir.

Servicios básicos. – Puede poseer: electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte público, o no tener ningún servicio básico.

En la siguiente tabla se detallan los coeficientes de modificación por indicadores:

Tabla de coeficientes de modificación por indicadores en área rural

1.- Geométricos	Coeficiente
1.1- Forma del predio	(1.00 a 0.98)
1.1.1.- Regular	1.00
1.1.2.- Irregular	0.99
1.1.3.- Muy Irregular	0.98
1.2.- Poblaciones Cercanas	(1.00 a 0.96)
1.2.1.- Capital Provincial	1.00
1.2.2.- Cabecera Cantonal	0.987
1.2.3.- Cabecera Parroquial	0.976
1.2.4.- Asentamientos Urbanos	0.96
1.3.- Superficie (ha)	(2.26 a 0.65)
De 0.0001	a 0.0500
De 0.0501	a 0.1000
De 0.1001	a 0.1500
De 0.1501	a 0.2000
De 0.2001	a 0.2500
De 0.2501	a 0.5000
De 0.5001	a 1.0000
De 1.0001	a 5.0000
De 5.0001	a 10.0000
De 10.0001	a 20.0000
De 20.0001	a 50.0000
De 50.0001	a 100.0000
De 100.0001	a 500.0000
De + de 500.0001	a

Los factores de 2.26 a 0.65 son topes máximo y mínimo, dentro de los cuales el coeficiente aumenta a menor superficie del terreno, y disminuyen a mayor superficie,



estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- Topográficos**(1.00 a 0.96)**

2.1.- Plana	1.00
2.2.- Pendiente Leve	0.985
2.3.- Pendiente Media	0.97
2.4.- Pendiente Fuerte	0.96

3.- Accesibilidad al Riego**(1.00 a 0.96)**

3.1.- Permanente	1.00
3.2.- Parcial	0.987
3.3.- Ocasional	0.973
3.4.- No tiene	0.96

4.- Acceso y Vías de Comunicación**(1.00 a 0.93)**

4.1.- Primer Orden	1.00
4.2.- Segundo Orden	0.987
4.3.- Tercer Orden	0.975
4.4.- Herradura	0.942
4.5.- Fluvial	0.953
4.6.- Línea Férrea	0.964
4.7.- No tiene	0.93

5.- Calidad del Suelo**Coeficiente****5.1.- Tipo de Riesgos****(1.00 a 0.70)**

5.1.1.- Deslaves	0.70
5.1.2.- Hundimientos	0.70
5.1.3.- Volcánico	0.70
5.1.4.- Contaminación	0.70
5.1.5.- Heladas	0.70
5.1.6.- Inundaciones	0.70
5.1.7.- Vientos	0.70
5.1.8.- Ninguno	1.00

5.2.- Erosión**(0.985 a 0.96)**

5.2.1.- Leve	0.985
5.2.2.- Moderada	0.97
5.2.3.- Severa	0.96



5.3.- Drenaje (1.00 a 0.96)

5.3.1.- Excesivo	0.96
5.3.2.- Moderado	0.98
5.3.3.- Mal Drenado	0.96
5.3.4.- Bien Drenado	1.00

6.- Servicios Básicos (1.00 a 0.942)

6.1.- Posee 5 Indicadores	1.00
6.2.- Posee 4 Indicadores	0.989
6.3.- Posee 3 Indicadores	0.977
6.4.- Posee 2 Indicadores	0.956
6.5.- Posee 1 Indicadores	0.953
6.6.- Posee 0 Indicadores	0.942

Las particularidades físicas de cada predio de acuerdo a su ubicación en el área rural, generan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, que representan el estado actual del mismo; estas condiciones permiten obtener su valoración individual.

Cálculo del Valor Individual de terrenos rurales

El valor individual del terreno rural está dado por el valor por Hectárea del sector homogéneo, identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie; resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos: Valor Individual de terreno "VI" = (Valor base del Sector Homogéneo) x (factores de afectación de aumento o reducción) x (Superficie del terreno). De la siguiente manera:

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

Donde:

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

Donde:

VI: Valor individual del terreno

S: Superficie del terreno

Fa: Factor de afectación

Vsh: Valor del Sector Homogéneo

FaGeo: Factores geométricos

FaT: Factores de topográficos

FaAR: Factores de accesibilidad al riego

FaAVC: Factores de accesibilidad y vías de comunicación

FaCS: Factor de calidad del suelo

FaSB: Factor de accesibilidad servicios básicos

a. Valor de las edificaciones. - Se considera los mismos conceptos,



procedimiento y factores de reposición, desarrollados en el artículo que trata “El Valor de la Propiedad Urbana”, literal b) que corresponde a: “Valor de las edificaciones” en el área urbana; de la presente ordenanza.

Capítulo IV TIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL Y URBANO

Art. 28.- Tributo adicional al impuesto predial urbano y rural. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- 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.

Capítulo V EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 29.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial urbano y rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades 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;
- 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 afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- 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; 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. 30.- 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
- b) deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- c) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
- d) En los préstamos del BAN Ecuador 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.
- e) Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más de 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Art. 41.- Exenciones temporales. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:
- i) 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;
- j) 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,
- k) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- l) 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.

- m) 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. 31.- 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 considerarán 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. 32.- 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; 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, asentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará el 10% de valor del impuesto predial.

Capítulo VI

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 33.- 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 Orgánica de las Personas Adultas Mayores, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y, a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
 - d) 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.
 - e) Del artículo 21.- Beneficios tributarios. - (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

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

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

Para acogerse a este beneficio se considerarán 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



petionario 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 el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

Capítulo VII ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 34.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y 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 valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 35.- 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. 36.- 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. 37.- 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. 38.- 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.

Capítulo VIII RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 39.- 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. 40.- 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. 41.- 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. 42.- 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.

Capítulo IX DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 43.- De la sustanciación. - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 44.- 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. 45.- 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. 46.- 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 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. 47.- 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. 48.- 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. 49.- 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 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. 50.- 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. 51.- 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.

Capítulo X DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 60.- Emisión de títulos de crédito. - El director Financiero a través del Departamento de Rentas, la Jefatura de Avalúos y Catastros y Departamento de Sistemas del Gobierno Municipal, procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir la primera semana del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Art. 61.- Migración de información para la emisión de títulos de crédito. - Para la emisión de títulos se deberá llevar a cabo un proceso administrativo en la cual intervienen la jefatura de Avalúos y Catastros, Departamento de Rentas y Departamento de Sistemas.



La Jefatura de Avalúos y Catastros entregará la valoración de los predios urbanos y rurales al departamento Financiero para su proceso de aplicación de tasas administrativas, exoneraciones, descuentos, etc., a través del Departamento de Rentas y posterior cierre de los Sistemas de Catastro, Rentas y Recaudación.

El cierre de estos sistemas estará a cargo del Departamento de Sistemas o quien haga a su vez, para la migración de información del sistema SINAT para los predios urbanos y Sistema SIC-AME para los predios rurales, previo a la obtención de valores de los catastros del Departamento de Rentas hacia el sistema de cobro municipal, y posterior emisión de los títulos de crédito.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y el Departamento 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 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. 62.- 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 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 del Departamento de Rentas.

Art. 63.- 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



alcanzando 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. 64.- 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. 65.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - 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 Municipal.

Art. 66.- 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. 67.- 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. 68.- 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.

Art. 69.- Certificación de avalúos. - La Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Palanda, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana y propiedad rural de acuerdo con la base legal correspondiente, que le fueren requeridos por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, y también los solicitantes, previa solicitud escrita en hoja valorada, además de adjuntar los siguientes requisitos:

1. Solicitud en hoja valorada.
2. Certificado de no adeudar al GAD de Palanda.
3. Copia simple de cedula de identidad.
4. Hoja valorada para emisión de certificado de avalúos y catastros.

Para las fajas o excedentes se procederá a incluir en la certificación tanto el valor de la propiedad y del excedente por separados siempre y cuando la superficie que excede seaproveniente es de error de medición que superen al técnico aceptable cuya diferenciasea del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Se considera fajas o excedentes que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios. Se procederá la actualización en el catastro del área de excedente del predio una vez que la jefatura de Avalúos y catastro tenga conocimiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 70.- Tasa por emisión de certificación de avalúos. - El valor de esta tasa es del 1% del Salario básico Unificado del Trabajador, por cada Certificado de Avalúos y Catastros emitido.

Art. 71.- Planimetrías urbanas y rurales. - La Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Palanda, conferirá una copia impresa de la planimetría de la propiedad urbana y propiedad rural de acuerdo con la base legal correspondiente, que le fueren requeridos por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, y también los solicitantes, previa solicitud escrita en hoja valorada, además de adjuntar los siguientes requisitos:

1. Solicitud en hoja valorada.
2. Certificado de no adeudar al GAD de Palanda.
3. Copia simple de cedula de identidad.

Art. 72.- Tasa por Emisión de Planimetrías urbanas y rurales. - Los propietarios de los predios urbanos que se encuentren registrados en el Catastro del GAD Palanda,



podrán solicitar la emisión impresa de los levantamientos planimétricos con los que cuenta en el SINAT (Sistema Nacional de Administración de Tierras).

El valor de esta tasa es de \$5.00 (cinco dólares de Estados Unidos de América 00/100), por cada planimetría solicitada.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado de Palanda 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 Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana y rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y 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.

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

DISPOSICION FINAL. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial, de conformidad con el inciso primero del Art. 324 del COOTAD

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos y rurales en el bienio 2024-2025.

Dada y suscrita en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Palanda, a los 21 días del mes de diciembre del año 2023.

Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada
ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA

Ab. Galo Fidencio Alverca Jiménez
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL
CANTÓN PALANDA**



CERTIFICO.- Que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates por el Concejo Municipal de Palanda, en sesiones de fecha dieciocho y veintiuno de diciembre del año 2023, respectivamente, y suscrita por el ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada alcalde del Cantón Palanda, a los 26 días del mes de diciembre del año 2023.

Ab. Galo Alverca Jiménez

SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA

RAZÓN: Que de conformidad a lo prescrito en el artículo 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remití a conocimiento del ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada, en su calidad de Alcalde del Cantón Palanda la Ordenanza que antecede para su respectiva sanción, quien queda notificado personalmente el día de hoy veintiséis de diciembre del año 2023, a las 16h00.- **LO CERTIFICO.**

Ab. Galo Alverca Jiménez

SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA.- CERTIFICO: siento razón que notifique personalmente al señor ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada Alcalde del Cantón Palanda con la providencia que antecede el día de hoy veintiséis de diciembre del año 2023, a las 16h00.- **LO CERTIFICO.**

Ab. Galo Alverca Jiménez

SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA

VISTOS: ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde del Cantón Palanda, en uso de las atribuciones que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTON PALANDA, en**



vista de haber observado los trámites legales correspondientes. Publíquese de conformidad con la ley. - **CÚMPLASE.**

Palanda, 26 de diciembre de 2023, a las 16h30

Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada
ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA.- Proveyó y firmó la providencia que antecede el señor ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada Alcalde, titular del Cantón Palanda en la fecha y hora que señala en la misma: **LO CERTIFICO.**

Palanda, 26 de diciembre de 2023, a las 16h40

Ab. Galo Alverca Jiménez
SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA

**GAD
PALANDA**
inos Ane!