

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALENQUE

CONSIDERANDO:

Que, es necesario establecer criterios administrativos, técnicos, operativos, que permitan implementar un sistema catastral urbano que se desarrolle en las áreas técnica, financiera, administrativa; cuyo sustento legal genere su aplicación y mantenimiento.

Que, debido al crecimiento y desarrollo territorial del suelo urbano del cantón Palenque, es necesario elaborar y desarrollar un sistema catastral de la propiedad inmobiliaria actualizada, objetivo, técnico, moderno, ágil, justo y equitativo, a objeto de cumplir funciones y finalidades que la ley determina a la Administración Municipal.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el capítulo Cuarto, Régimen competencias, establece en el Art.264.- Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determina la ley; y en el numeral 9, Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: Art.1.- Ámbito.- Este Código establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y el régimen especial, con el fin de garantizar su autoridad política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el Capítulo III, establece que los Gobiernos Autónomos descentralizados Municipales, Sección Primera, Naturaleza Jurídica, Sede y Funciones, en el Art 55.- Establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: definiendo en el literal i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en la Sección Segunda, del Concejo Municipal, en su Art 57, atribuciones del Concejo Municipal. - Al Concejo Municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la Facultad Normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece en el Art 139.- Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- 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.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece en el Art 494.- Actualización del Catastro.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece en el Art 495.- Avalúo de los Predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas en las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece en el Art 561.- Señala que: Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generan plusvalía, deberán ser considerados en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores den el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018-2019 DEL CANTÓN PALENQUE.

Art.1.- OBJETO.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, a través de la presente Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitirá implementar, actualizar, administrar, valorizar y mantener el sistema catastral urbano. Será objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de las zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art.2.- DEFINICIONES.- A efectos de esta Ordenanza, denominase solar o lote la cosa inmueble de extensión continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varias en condominio.

A los solares o lotes en donde existe edificación se la conocerá como predio para efecto de esta Ordenanza. El Avalúo real es la suma del avalúo del solar con el avalúo de la construcción.

Art.3.- AMBITO DE APLICACIÓN.- Las disposiciones constantes en la presente Ordenanza se aplicarán a los solares inmersos en las áreas urbanas del Cantón Palenque y de sus cabeceras parroquiales, señaladas en su respectiva ley de creación, y los que se crearen con posteridad, de conformidad con la presente Ley.

Art.4.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Unidad de Avalúos y Catastros, administrar y actualizar la información catastral estableciendo el valor real del suelo y de las edificaciones, de conformidad con normativas y procedimientos valuatorios de acuerdo al art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sirve de base imponible para el cálculo y determinación del impuesto predial urbano.

Corresponde a la Dirección Financiera Municipal notificar por la prensa o por una boleta a propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 5.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, se encargará de la estructura administrativa del Registro de la Propiedad y su coordinación con el catastro.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente le remitirán el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

Art.6.- DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y DE LA INFORMACIÓN QUE LO CONFORMA.- EL Catastro Predial Urbano es el inventario de bienes de la propiedad inmobiliaria urbana, públicos y privados del cantón, que constituyen la base de datos catastrales de acuerdo a:

1.- Información jurídica.- Datos legales referentes al derecho de propiedad o posesión de bien inmueble, que constan respectivamente en la escritura pública

notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón, y en el contrato de arrendamiento debidamente inscrito en el libro del registro municipal del bien de su propiedad o patrimonio; si fuere el caso. Los datos legales forman parte de la información catastral predial.

- a) **Del título de dominio.** - Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral, por medio de títulos de propiedad, sean solares, predios individuales o condominio; esto es, declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón.
- b) **De propiedades sin título de dominio.** - Es el ingreso de información técnica sin tener título de dominio a la base de datos catastral, cuando se ha construido una edificación sobre solar o lote de propiedad de otra persona natural o jurídica. Existe información jurídica y técnica sin título de dominio ingresada a la base de datos, situación que será legalizada a través de la Administración Municipal para lo cual se deberá establecer mecanismos operativos inmediatos.

2.- Información físico-técnica.- Datos físico-técnicos tomados en campo respecto a levantamiento, empadronamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de características de solares o lotes, componentes constructivos de edificaciones, infraestructura básica y servicios existentes, graficación de predio levantado, depuración de base de datos.

3.- De la ficha predial urbana.- Es el documento que recoge información jurídica, técnica; cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos da como resultado el avalúo real; este sirve de base para el cálculo y determinación del impuesto predial urbano.

La información catastral levantada, empadronada que conforma la base de datos, se aplica en la ficha que ha sido elaborada por la Unidad de Avalúos y Catastros, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador, tanto de la ficha de unipropiedad como la de propiedad horizontal. Estas variables nos permiten conocer las características de los lotes y predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

GENERALES

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Características del lote.
- 03.- Características del predio.
- 04.- Descripción del predio
- 05.- Servicios Básicos
- 06.- Intervenciones del Lote: Infraestructura y servicios
- 07.- Vías del lote

EDIFICACIÓN

- 01.- Uso de la Construcción.
- 02.- Estructura.
- 03.- Acabados
- 04.- Mejoras

PROPIETARIO POSEEDOR

- 01.- Natural
- 02.- Jurídica

Que comprende:

- 01 Datos del Propietario/poseedor.
- 02 Forma de Adquisición.
- 03 Datos del Propietario Natural.
- 04 Datos del Propietario Jurídico.
- 05 Datos del Poseedor.
- 06 Datos Municipales.
- 07 Datos del Beneficiario.
- 09 Observaciones del Propietario/poseedor.
- 10 Notificación.

DATOS DEL INFORMANTE

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, y que consta en la Ficha de unipropiedad y Ficha de propiedad horizontal.

3.1.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos procesos de intervención:

CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99. En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro

urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51. El código territorial local está compuesto por veinte dígitos numéricos de los cuales; dos son para identificación de ZONA, dos para el sector, tres para identificación de la Manzana (en lo urbano), tres para la identificación del lote y cuatro para el predio (identificación de propiedades horizontales).

4.- De la Información Catastral individual.- La información conteniendo datos legales, físicos y técnicos del predio, mantenida y controlada a través de medios electrónicos consta de:

- a) Derechos sobre el predio urbano.
- b) Características del solar o lote y de edificaciones.
- c) Modificaciones de avalúos por corrección de errores por: frente, fondo, linderos, mensuras y áreas de solar según escritura y levantamiento, tipo de vías, áreas de construcción, componentes constructivos, número de pisos, estado de edificaciones, porcentaje de avance de obra edificaciones en construcciones, etc.
- d) Modificación de avalúos por aplicación de factores.

5.- Cartografía.- El material cartográfico digital a nivel de predios y edificaciones, que se empleará en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a favor de la comunidad, es producto del levantamiento topográfico de las propiedades en campo, información depurada, georeferenciada, digitalizada, teniendo como apoyo las fotografías aéreas Cartografía fiscalizada y aprobada por el Instituto Geográfico Militar.

Art. 7.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo.-** Que es el precio unitario de suelo, urbano; determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) **El valor de las edificaciones.-** Que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

- c) **El valor de reposición.-** Que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 8.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO.- Apruébese el Plano del Valor del Suelo para predios urbanos, en función de la determinación geográfica de sectores, que conforman áreas del territorio urbano del cantón, para posteriormente de acuerdo a la ubicación de cada ciudadela, cooperativa, lotización, urbanización etc. Y considerando los servicios básicos existentes, estratos socio-económicos asentados en diversas áreas homogéneas, se definieron áreas territoriales denominadas subsectores para efectos de valoración, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de dichas áreas, conforme constan en los planos de valor de suelo de la Parroquia de Palenque.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del Cantón.

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DEL 2017

Sector Homogéneo		Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Servicios Municipales	
		Alcant.	Agua Potable	Elect. Alum.	Red Vial	Red. Teléf.	Acera y Bordillo	Aseo calles	Rec. Basura
SH 1	Coertura	85,32	85,32	98,62	84,63	96,48	90,34	96,34	96,48
	Déficit	14,68	14,68	1,38	15,37	3,52	9,66	3,66	3,52
SH 2	Coertura	90,00	87,62	97,46	30,43	73,84	72,51	77,29	77,29
	Déficit	10,00	12,38	2,54	69,57	26,16	22,71	22,71	22,71
SH 3	Coertura	70,00	50,00	97,55	29,15	20,08	23,23	23,23	23,23
	Déficit	30,00	50,00	2,45	70,85	79,92	76,77	76,77	76,77
SH	Cober	70,00	95,55	85,32	22,14	6,07	8,46	8,46	8,46

4	tura								
	Déficit	30,00	4,45	14,68	77,86	93,93	91,54	91,54	91,54
SH 5	Covertura	40,00	67,27	66,20	23,73	7,17	11,17	11,17	11,17
	Déficit	60,00	32,73	33,80	76,37	92,83	88,83	88,83	88,83
SH 6	Covertura	85,32	85,32	62,15	24,14	10,83	12,48	12,48	12,48
	Déficit	14,68	14,68	37,85	75,86	2,53	87,52	87,52	87,52

Los sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor de los ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el siguiente cuadro.

No.	Sector Urbano	Manzaneros Existentes
1	Sector 1	24
2	Sector 2	27
3	Sector 3	57
4	Sector 4	6
5	Sector 5	97
6	Sector 6	56
	Total Manzaneros	267

De la Actualización del Plano.- El plano de valoración de suelo deberá, de manera forzosa, ser actualizado cada dos años previo a la actualización del catastro, labor que deberá ser realizada por la Unidad de Avalúos y Catastros.

Art 9.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL ÁREA URBANA.- Para la valoración individual de los solares o lotes existentes se aplicará el valor del suelo expresado en el plano y al mismo se aplicará factores de aumento o reducción de acuerdo a factores geográficos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios de acuerdo al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

1.- Factores para el avalúo 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 esta ley; con este propósito el Concejo aprobará mediante ordenanza, el plano de valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor de terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicio así como los factores para la valoración de las edificaciones".

1.1.- Factores Geométricos.- Los coeficientes de corrección del terreno a utilizarse son los Factores Endógenos o propios del lote:

- a) Factor de accesibilidad al lote (Fac)

- b) Forma del Terreno (Fft)
- c) Factor de Longitud de Frente (Flf)
- d) Factor de Fondo excesivo (Ffe)
- e) Factor de Tamaño (Fta)
- f) Localización de Terreno en la Manzana (Fltm)
- g) Topografía (Ft)
- h) Servicios básicos de la vía de acceso principal al terreno (Fsb)
- i) El coeficiente total de corrección, se calcula multiplicando entre sí cada uno de los coeficientes de corrección del terreno.

1.2.- Factor de Accesibilidad al lote (Fac).- Para el lote a valuarse en donde su accesibilidad se da por:

Tipo de Vía	Coeficiente
Avenida	1,10
Calle Principal	1,05
Calle Secundaria	1,00
Pasaje	0,90
Paso Peatonal	0,80
Escalinata	0,70

1.3.- Factor Forma del terreno (Fft).- Para el lote a valuarse en donde la Forma del terreno se da por:

Tipo de Vía	Coeficiente
Regular	1,00
Irregular	0,85
Muy Irregular	0,70

1.4.- Factor de longitud de Frente (Flf).- Para aplicar el factor de reducción o aumento del lote a valuarse en relación a la longitud de su frente en comparación con la longitud del frente del lote tipo se aplicará la siguiente fórmula:

$$Flf = (Lfa/Lft)0.25$$

Flf = Factor de longitud de frente
 Lfa = Longitud del frente del lote a evaluarse
 Lft = Longitud del Frente del lote tipo

Se aplicará los siguientes límites a este factor:

Cuando la longitud del frente del lote a evaluarse sea menor de la mitad de la longitud del frente del lote tipo se aplicará directamente el factor 0.84.

Cuando la longitud del frente del lote a evaluarse sea mayor al doble de la longitud del frente del lote tipo se aplicará automáticamente el factor 1.19.

1.5.- Factor de fondo excesivo (Ffe).- Para aplicar el factor de reducción o aumento del lote a valuarse en relación a la longitud del fondo del lote tipo en comparación con la longitud del fondo a valuarse se aplicará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Ffe} = (L_{fot}/L_{foa})0.5$$

Dónde:

Ffe = Factor Fondo excesivo
 Lfot = Longitud del fondo del Lote Tipo
 Lfoa= Longitud del fondo del lote avaluar

Se aplicará los siguientes límites a este factor: El factor máximo de variación por fondo será de 1.20 y el mínimo será de 0.80.

En el caso de los lotes irregulares en su forma y lindero, la longitud del fondo ficticio o equivalente se calculará con la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Ffe} = (A_{la}/F_{la})$$

Dónde:

Lfe = Longitud de fondo equivalente
 Ala = Área del lote a valuarse
 Fla = Frente del lote a valuarse

Con el dato de la longitud del fondo equivalente, se procederá a calcular el factor fondo, según la expresión contemplada en este numeral.

1.6.- Factor de Tamaño (Fta).- La variación por efectos del tamaño del lote, se calculará con la siguiente formula:

$$Fta = 0.3 \times Alt + 0.70Ala$$

Dónde:

Fta = Factor Tamaño
 Alt = Área lote tipo
 Ala = Área del lote avaluar

El factor máximo de variación será de 1.20 y factor mínimo de variación es 0.80

1.7.- Localización del terreno en la Manzana (Fltm).- Para el lote a valuarse en donde la localización dentro de la manzana se da por:

Localización	Coefficiente
Esquinero	1,25
Interior	0,50
En Pasaje	0,70
Intermedio	1,00
En Cabecera	1,30

Manzanero	1,35
Bifrontal	1,20

1.8.- Factor de Topografía (Ft).- Para el lote a valuarse de acuerdo a su topografía se da por:

Topografía	Coefficiente
Inclinación Ascendente	0,95
Inclinación Descendente	0,95
Plano	1,00

1.9.- Servicios básicos de la vía de acceso principal al terreno (Fsb).- Considerando la existencia de servicios: (Alcantarillado, agua potable, alumbrado y recolección de basura).

Conteo Mínimo (mayor igual)	Conteo Máximo (menor)	Coefficiente
	1	0,70
1	4	0,80
4	7	0,90
7		1,00

1.10.- Factor Total mínimo y Máximo a utilizarse (Fsb).- El factor total de variación no podrá ser menor a 0.80 ni mayor a 1.20.

$$F_{tr} = F_{ac} * F_{ft} * F_{ta} * F_{lf} * F_{sb} * F_{fe} * F_{ta} * F_{ltm} * F_t * F_{sb}$$

En consecuencia, la fórmula matemática para determinar el valor del terreno será la siguiente:

$$V_t = S_t \times V_{uc} \times F_{tr}$$

Dónde:

S_t = Superficie o Área del terreno en m²

V_{uc} = Valor unitario en USD/m² de terreno

F_{tr} = Factor total de corrección

Si excepcionalmente, un lote estuviera en dos o más subsectores, para efecto del avalúo se considera la totalidad que se encuentre en el subsector en donde se ubica la mayor superficie del lote.

Para aplicar el factor de reducción o aumento del lote a valuarse en relación a la longitud del fondo del lote tipo en comparación con la longitud del fondo a valuarse.

Art 10.- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA

Luego del levantamiento realizado a sectores integrados por suelos sobre los cuales se levantan edificaciones conformadas por diversos elementos constructivos, se estableció mediante el método de reposición de las construcciones de acuerdo a la tipología de edificaciones para el área urbana del cantón. La valoración de las

edificaciones está dada por el tipo de construcción, determinada por los componentes constructivos que la integran, por factores correctores y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Para la valoración de las edificaciones y demás construcciones en las áreas urbanas del cantón, se aplicará la siguiente fórmula:

$$Vc = Ac \times Vtc \times Ftc$$

Dónde:

Vc =	Valor de la construcción en USD
At =	Área de la Construcción en m ²
Vtc =	Valor tipología constructiva en USD/m ²
Ftc =	Factor Total de corrección.

Para la valoración de las construcciones se agruparán por tipologías constructivas en función de los materiales de las estructuras de la construcción (columnas, paredes, cubierta, entrepiso, vigas), de acuerdo al número de pisos del bloque donde se encuentre la construcción. Para la determinación de los valores unitarios por m² de construcción, de acuerdo al tipo de construcción, se utilizan los precios unitarios de la construcción existentes en el cantón Palenque, así como los emitidos por los órganos competentes como son Cámaras de Construcción, Colegios de Arquitectos y Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (tipologías constructivas).

1.- Factor total de Corrección (Ftc).- Para la valoración individual de las construcciones, se consideran los siguientes factores de corrección:

1.1.- Factor de corrección de los componentes constructivos en las tipologías. (Fcc).- Se establece un factor para corregir el valor por metro cuadrado de la tipología en relación a sus componentes constructivos de la siguiente forma:

Bajo	0.90
Medio	1.00
Alto	1.10

1.2.- Factor de uso (Fus).- De acuerdo al uso predominante de la construcción para el cual haya sido diseñada o reacondicionada, se aplicará los siguientes factores:

TABLA

USO CONSTRUCTIVO		
CÓDIGO	USO	FACTOR
1	VIVIENDA	1.00
2	COMERCIO	1.10
3	TURISMO Y RECREACIÓN	1.10
4	HOTELES ECONÓMICOS	1.10
5	HOTELES LUJO	1.15
6	CENTRO COMERCIAL	1.20
7	INDUSTRIA PEQUEÑA	1.10
8	INDUSTRIA MEDIANA	1.20
9	INDUSTRIA GRANDE	1.30
10	SALUD PUBLICA	1.00

11	SALUD PRIVADA	1.10
12	EDUCACIONAL PUBLICO	1.00
13	EDUCACIONAL PRIVADO	1.10
14	MILITAR	1.00
15	RELIGIOSO	1.00
16	DEPORTIVO PUBLICO	1.00
17	DEPORTIVO PRIVADO	1.10

EQUIPOS / ÁREAS ESPECIALES EXISTENTES	FACTOR
CISTERNAS	1.2
ASCENSOR / MONTACARGA	1.1
RESERVORIO	1.2
CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	1.1
SISTEMAS DE TRANSMISIÓN	1.1
TERRAZA HASTA 20 M	1.0
TERRAZA CUBIERTA	1.1
OTROS:	1.0

1.3.- Factor de conservación (Fco).- Se determinará la condición de las edificaciones de manera porcentual de acuerdo al estado o conservación de las edificaciones. Para lo cual se considera lo siguiente:

- Bueno.**- Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezca de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del inmueble.
- Regular.**- Cuando existen indicios de que se presente un relativo grado de deterioro en los acabados e instalaciones.
- Malo.**- Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como en acabados e instalaciones. Deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa. Deberá repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable.

Se aplicará el siguiente coeficiente:

Bue	1
Reg	1
Mal	0

Factor Total de Corrección (Ftc)

El factor total de corrección no podrá ser menor a 0.80 ni mayor a 1.20.

$Ftc = Fcc * Fus * Fco$

Donde:

Ftc = Coeficiente resultante del factor total de corrección

Fcc = Coeficiente resultante de aplicar el factor de corrección de componentes constructivos

Fus = Coeficiente resultante del factor del uso de las edificaciones

Fco = Coeficiente resultante del factor de conservación de la edificación

2.- Depreciación.- Los contribuyentes responsables considerarán una depreciación del 1% en el caso de las construcciones con estructuras de Hormigón Armado y del 2% anual para otro tipo de edificaciones. En ningún caso, el valor residual de las construcciones será inferior al 50% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

Art. 11.- AVALÚO DE EDIFICACIONES NO TERMINADAS.- Los predios o edificaciones declaradas no terminadas, la valoración se aplicará a lo construido sobre el solar. Para fines de aplicación no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida.

Cuando sobre la losa de hormigón armado exista una construcción que ocupe menos del 50% del área total de losa, se considerará como un piso más, y su área de construcción constatará en la ficha predial.

Art 12.- VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL.- Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada de cada condominio, al que se añadirán los valores de las áreas comunales construidas y del terreno, en función de las alícuotas respectivas.

Art 13.- AVALÚO TOTAL DEL PREDIO URBANO.- El avalúo del predio urbano será igual a la sumatoria del avalúo del lote y del avalúo de las construcciones que se hayan edificado sobre él.

Art 14.- CASOS ESPECIALES.- En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del precio de la propiedad inmueble:

1. Predios Históricos y Culturales.- En los casos de los predios declarados históricos-culturales-artísticos o que consten en los planes especiales de protección y de acuerdo a su cargo de protección aprobadas por Concejo Cantonal de Palenque, para la valoración de terreno y Del 0.70 para protección total, cuando la intervención es de conservación de la edificación sobre la base de trabajos de restauración o consolidación de los elementos. Del 0.80 para protección parcial, cuando la intervención es para cambio de uso o redistribución de los ambientes.

2. Lotes Interiores.- En los lotes interiores con servidumbre de paso, para efectos de valoración del terreno, no se aplicarán los factores previstos en el Art. 9 de esta Ordenanza y las construcciones se avaluarán conforme al Art. 10 de esta Ordenanza.

3. Zonas Agrícolas.- En los solares o lotes cuyo destino es agrícola y que se encuentra dentro de los límites urbanos se aplicará un factor de 0.60 a 0.80; 20% menos en caso de estar cultivada y 20% menos en caso de macro lote; considerándose macro lote áreas superiores a los 1.500m².

Art 15. NOTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- Concluido el proceso de avalúo general de los predios, el Director Financiero, en documento suscrito mediante firma digital o facsimilar, notificará por la prensa a los propietarios haciéndole conocer que se terminó el proceso de avalúo de los inmuebles del Cantón y se acerquen a la Unidad de Avalúos y Catastros a obtener su respectivo avalúo de su inmueble.

Art 16. RECLAMOS.- En caso de Reclamos sobre los avalúos se estará a lo establecido en los artículos 392, 393 y 394 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

De no haberse señalado Casillero Judicial, el contribuyente deberá acercarse al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, donde presentó inicialmente su reclamo para proceder conforme el artículo 107, numeral 8, del Código Tributario.

ART. 17.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio administrativo.- El valor de esta tasa anual es de \$ 3,00 USD por cada unidad predial;
- b) Tasa de Contribución Especial de Mejoras por cada unidad predial;
- c) 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;
- d) Tasa por servicio de mantenimiento catastral.- El valor de esta tasa anual es de \$ 1,00 USD por cada unidad predial.

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

ART. 18.- EPOCA DE PAGOS.- Cuadro donde se establece el descuento quincenal:

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%

ART. 19.- RECARGOS.- Los contribuyentes que realicen sus pagos a partir del 1 de julio, soportarán un recargo en el momento de pagar sus impuestos. Una vez vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva, informó la Dirección Financiera.

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 al 31 de Julio	5.83%
Del 1 al 31 de Agosto	6.66%
Del 1 al 30 de Septiembre	7.49%
Del 1 al 31 de Octubre	8.33%
Del 1 al 30 de Noviembre	9.15%
Del 1 al 31 de Diciembre	10%

Art 20.- DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL O BASE DE DATOS. - Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios urbanos.

La Unidad de Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de la información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente, aplicará:

1. Inclusión, reinclusión.- El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La reinclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejo de estar inscrito.

2. Fusión, fraccionamiento, división: Del solar o lote, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

3. Transferencia de dominio: Rectificación por error en: Código catastral, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio, ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del predio, áreas de lote y edificación, número de pisos, componentes constructivos de la edificación, uso de la edificación, categoría de predio, etc.

Art 21. EL REGISRTO ESPECIAL.- Es resultante de la composición planimétrica de los actos de relevamiento solares o lotes, mediante el vuelco de los estados de los solares que se constituyan. La cartografía de apoyo será la realizada por relevamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos.

El Registro Gráfico se actualizará permanentemente y se editará periódicamente. De cada edición se archivarán los ejemplares que se estimen necesarios certificados por Funcionario responsable como constancia del estado del solar registrado a la fecha de publicación.

Art 22.- CONSOLIDACIÓN INFORMACIÓN.- La Dirección de Planeamiento Urbano, una vez aprobados los planos de mensura y/o modificación del estado del solar, deberá remitir a la Unidad de Avalúos y Catastros la documentación pertinente, que contendrá como mínimo los siguientes antecedentes: fecha y número de ingreso al Registro, característica del plano, fecha y número del informe registral utilizado y nomenclatura catastral de cada nuevo inmueble resultante.

Art. 23.- SISTEMA CATASTRAL.- La información catastral que consta en la base de datos está dada por los datos de la propiedad inmobiliaria urbana, los registros espaciales (cartográficos), el software de catastro urbano; así como su actualización y mantenimiento conformarán el sistema catastral urbano del Cantón Palenque, que deberá ser controlado, mantenido y realizado mediante medios electrónicos, de manera que permita la tabulación de información catastral y sea de utilidad para áreas técnicas afines, garantice la recuperación de la información catastral, ya sea realizando consultas de los datos alfanuméricos o a los datos espaciales, esta información servirá de base para la planificación y el ordenamiento territorial urbano.

Se establecerá el sistema integrado de catastro para la administración de los datos alfanuméricos y de un sistema de información geográfico para la administración de los datos espaciales. La información catastral tomada campo (Barrido Predial) consta en la ficha predial urbana, la digitalización de la cartografía urbana y la conformación de la base de datos espacial, integradas en un todo forman parte del sistema catastral automatizado de esta municipalidad.

Art 24.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el Cantón, está obligada a hacerlo conocer a través de la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Palenque, para que conste el cambio realizado en el registro catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en Registro de la Propiedad.

En el caso de que un predio o edificación haya sido dado bajo el régimen de propiedad horizontal, fusión, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por la Municipalidad, estos deberán registrarse su inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil y en la Unidad de Avalúos y Catastro.

Para los condominios (propiedad horizontal), cada propietario está obligado al pago de sus correspondientes alícuotas, el administrador /o promotor es el responsable del pago del tributo correspondiente a las alícuotas, cuya transferencia de dominio no se ha producido.

Art. 25.- OBLIGACIONES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.- Los Notarios para autorizar, y el Registrador de la Propiedad para realizar e inscribir una escritura, será con la presentación del documento

municipal numerado en el que conste la resolución de autorización del Concejo Cantonal concedida para la declaratoria de propiedad horizontal. Para los casos de aprobación de lotización, urbanizaciones, división, fusión de solares o lotes; se deberá contar con la autorización de venta de lotes o solares, así como el plano debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, se presentará certificado emitido por la Dirección Financiera de no tener obligaciones de pago con el organismo seccional. Certificado de Catastro emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros.

Los Notarios de cualquier Cantón y Registrador de la Propiedad del Cantón Palenque, remitirán obligatoriamente a la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en formularios que se elaboraran para el efecto y en formato digital mediante una hoja de cálculo, el detalle de las escrituras públicas, protocolizaciones y de las inscripciones que realicen sobre el dominio de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón, confeccionados en el mes anterior al que se informa; cuyo detalle deberá contener:

- a) Nombre de los contratantes
- b) Objeto del contrato
- c) Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autorizo el contrato de ser el caso.
- d) Descripción de áreas de solar y construcción de la bien inmueble materia del contrato
- e) Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- f) Fecha de inscripción del título de dominio o contrato en el Registro de la propiedad del Cantón Palenque.

Art 26. DE LAS SANCIONES AL SUJETO PASIVO.- La falta de cumplimiento de las obligaciones determinadas en el artículo 21 de esta Ordenanza, dará lugar para solicitud de la Unidad de Avalúos y Catastros, se imponga multas equivalentes desde el 25% hasta el 250 % la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general.

Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades, aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Art. 27.- DE LAS SANCIONES A LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS.- De acuerdo al artículo 525 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), las siguientes sanciones serán impuestas por el Director Financiero a solicitud de la Unidad de Avalúos y Catastros o por comprobarse el hecho generador:

Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o

realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

Art. 28.- DE LAS SANCIONES A LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR PROPIEDAD.- De acuerdo al artículo 526 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), las siguientes sanciones serán impuestas por el Director Financiero a solicitud de la Unidad de Avalúos y Catastro o por comprobarse el hecho generador de la sanción:

Los Registradores de la Propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, falta de cumplimiento de las obligaciones del artículo 22 de la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente al cinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general, sin perjuicio del cobro del impuesto; y, los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), serán castigados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque en base a los Principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad Interterritorial, Participación Ciudadana y Sustentabilidad del Desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbano cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.- La Unidad de Avalúos y Catastros y Registros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

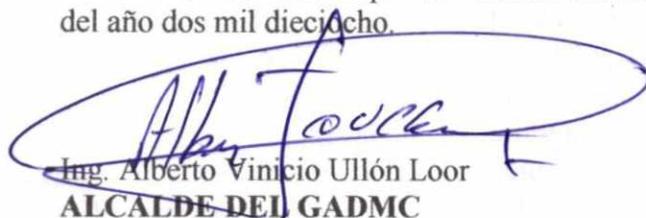
TERCERA.- Supletoriedad y Preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico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

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

QUINTA.- Vigencia. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2018-2019. La presente Ordenanza además deberá ser publicada en la página web institucional www.palenque.gob.ec.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, a los cuatro días del mes de enero del año dos mil dieciocho.



Jng. Alberto Vinicio Ullón Loor
**ALCALDE DEL GADMC
PALENQUE**

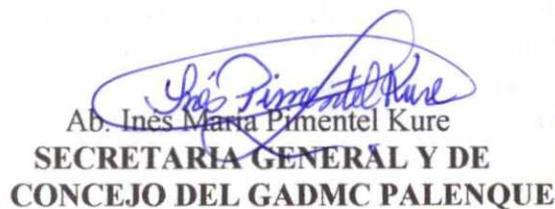


Ab. Inés María Pimentel Kure
**SECRETARIA GENERAL Y
DE CONCEJO DEL GADMC
PALENQUE**



CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018-2019 DEL CANTÓN PALENQUE**, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, en las Sesiones Ordinarias celebradas en los días veintiocho de diciembre del dos mil diecisiete y cuatro de enero del dos mil dieciocho.

Palenque, 04 de enero del 2018



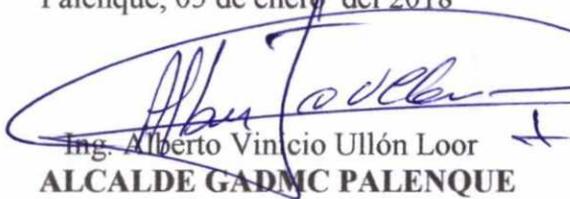
Ab. Inés María Pimentel Kure
**SECRETARIA GENERAL Y DE
CONCEJO DEL GADMC PALENQUE**



De conformidad con lo estipulado en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL**

BIENIO 2018-2019 DEL CANTÓN PALENQUE; y, **ORDENO SU PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial y en la página web institucional www.palenque.gob.ec.

Palenque, 05 de enero del 2018

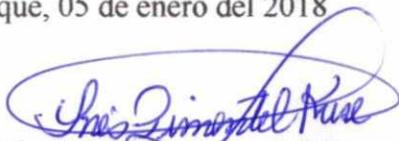


Ing. Alberto Vinicio Ullón Loor
ALCALDE GADMC PALENQUE



CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018-2019 DEL CANTÓN PALENQUE**, fue sancionada y ordenada su promulgación por el señor Ingeniero, Alberto Vinicio Ullón Loor, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, a los cinco días del mes de enero del dos mil dieciocho.

Palenque, 05 de enero del 2018



Ab. Inés María Pimentel Kure
**SECRETARIA GENERAL Y DE
CONCEJO DEL GADMC PALENQUE**

