



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PALENQUE**

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador determine que “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”

Que, en este Estado de Derechos, se dé 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 del Ecuador, prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que:
•La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República; “El sector público comprende: 1. Los organismos y dependencias de las funciones Ejecutiva, Legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social. 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado. 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado. 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos”.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, señala “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”.

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

Privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "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 casa 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 la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala en el literal i) 'Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales'.

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone según los literales a), b):
• 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 artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala; Ingresos propios de la gestión.- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios. tos de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos.

Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios.

La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales se beneficiarán de ingresos propios y de ingresos delegados de los otros niveles de gobiernos.

Sólo los gobiernos autónomos regionales podrán organizar loterías para generarse ingresos propios’.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) prescribe en el Art. 242 señala: Responsabilidad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado.- La máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, previo el proceso participativo de elaboración presupuestaria establecido en la Constitución y este Código, con la asesoría de los responsables financiero y de planificación, presentará al órgano legislativo local el proyecto definitivo del presupuesto hasta el 31 de octubre, acompañado de los informes y documentos que deberá preparar la dirección financiera, entre los cuales figurarán los relativos a los aumentos o disminuciones en las estimaciones de ingresos y en las previsiones de gastos, así como la liquidación del presupuesto del ejercicio anterior y un estado de ingresos y gastos efectivos del primer semestre del año en curso.

Además, cuando fuere procedente, deberá acompañarse el proyecto complementario de financiamiento a que se relieve el artículo siguiente”.

Que, en aplicación al Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Reglamentación.- Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentaran por medio de ordenanza el cobro de sus tributos.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala: Art. 494.- Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

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

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo. que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de *condiciones similares* u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Que, el Art. 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala; Plusvalía por obras de infraestructura.- Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al *tratarse de la* plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

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

Que, el numeral 4 del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 señala: "El Sistema Asentamientos Humanos". Donde se realiza el Análisis de la distribución y ocupación de la población en el territorio.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56, 57, 58, 59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

Que, mediante acuerdo ministerial número 029 -19 del ministerio de desarrollo urbano y vivienda expide las normas técnicas nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos - rurales y avalúos de bienes; operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la dirección nacional de avalúos y catastros.

Que, la Ordenanza que Regula la Formación del Catastro Predial Urbano, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el Bienio 2021-2022 del Cantón Palenque, fue aprobada en las Sesiones Ordinarias del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, celebradas en los días diecinueve y veinticinco de noviembre del dos mil veinte y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1422, el jueves 24 de diciembre del 2020; y en la página web institucional www.palenque.gob.ec el 27 de noviembre del 2020.

De conformidad con lo que dispone el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), le corresponde al Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales; en tal contexto,

Expide:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN PALENQUE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2023-2024.

CAPÍTULO I



DEFINICIONES GENERALES

Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del cantón Palenque, deberán estar registrados en el catastro inmobiliario y ser objeto de avalúo. El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el cantón Palenque.

El catastro predial urbano es el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados. El cantón Palenque dentro de su jurisdicción tiene la clasificación administrativa catastral en zonas urbanas.

Art. 3.- EL REGISTRO INMOBILIARIO CATASTRAL.- El registro de Información inmobiliaria catastral para el avalúo predial, estará contenido en los anexos que forman parte de la presente Ordenanza y que corresponden a lo siguiente:

- a) Las Fichas Catastrales con los datos indicados en el Acuerdo ministerial 029-16 MIDUVI;
- b) La Tabla del Valor del Suelo a regir en el bienio;
- c) El Plano de Zonas según su valor;
- d) El Plano de Localización Relativa (Zonas Homogéneas), relacionado con el Plano de Valor del Suelo Bienio 2021-2022;
- e) El Plano de Sectorización Catastral; y,
- f) Cuadros de Coeficientes de Afectación por Factores.

Art 4.- FICHA CATASTRAL.- La ficha catastral es un documento físico o digital en donde se registran los datos estadísticos de la propiedad, según los diseños, de acuerdo al régimen de propiedad.

Las fichas catastrales contendrán datos que se dividirán en tres grupos:

- a) Datos para el cálculo del avalúo de la propiedad;
- b) Datos para la recaudación de tributos; y,
- c) Datos para fines estadísticos.

Art. 5.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.



Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art 6.- ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.- Comprende dos momentos:

1. CODIFICACIÓN CATASTRAL:

Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en las **NORMAS TÉCNICAS NACIONALES PARA EL CATASTRO DE BIENES INMUEBLES URBANOS - RURALES Y AVALÚOS DE BIENES; OPERACIÓN Y CÁLCULO DE TARIFAS POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTROS.**

Compon ente de la clave catastral	pro vinc ia	c a n t ó n	parro quia	zo na	sect or	manz ana	lote	Propiedad horizontal		
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3	b l o q u e	p i s o	u n i d a d
								3	3	3

Los propietarios o poseedores o arrendatarios de bienes inmuebles, están obligados a proporcionar al responsable catastral previamente identificado, los datos o informes que les soliciten, así como el acceso a los inmuebles, y dar toda clase de facilidades para la localización y levantamiento de los mismos, deslindes, dibujo de planos, prácticas de avalúos y demás actividades catastrales.

2. LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta levantada en campo, que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

Art 7.- COMPONENTES DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO. - El Catastro Multifinalitario está compuesto por los siguientes componentes.

- a) Componente económico. - Los elementos básicos son:
 - 1. Valor del suelo
 - 2. Valor de las construcciones

- b) Componente físico- Los elementos mínimos son:
 - 1. Predio.
 - 2. Construcción
 - 3. Obras complementarias o mejoras.
 - 4. Vivienda.

- c) Componente jurídico. - Los datos esenciales de caracterización son:
 - 1. Datos del propietario, poseedor, posesionario;
 - 2. Datos copropietarios (s) en derechos y acciones; y,
 - 3. Tenencia.
- d) Componente temático.

Art. 8.- DESLINDE PREDIAL. - Las actividades de deslinde predial catastral deberán practicarse masiva o puntualmente, previa la notificación a los propietarios o poseedores del bien inmueble de que se trate, y a los propietarios o poseedores de los bienes colindantes, pudiendo formular las observaciones que estimen convenientes. En los casos en que las operaciones anteriores afecten bienes inmuebles de entidades del sector público, deberá notificarse a la autoridad competente. La ausencia de los interesados, citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas actividades.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTOS Y SUJETOS

Art 9.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque.

Art 10.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicos, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Palenque.

Art 11.- VALOR DE LA Propiedad.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos considerados en



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

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

CAPÍTULO III

PROCESO TRIBUTARIO, IMPUTACIÓN, PAGOS PARCIALES, SANCIONES TRIBUTARIAS, CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS, INTERESES POR MORA TRIBUTARIA

Art. 12.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas. Mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual, es importante considerar el data de la RBU (Remuneración Básica Unificada del Trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos habilitantes según requeridos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Art 13.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.- Sobre la base del catastro urbano la Dirección Financiera Municipal, ordenará a la Unidad de Rentas e Inquilinato Municipal o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero Municipal, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

Unidad de Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Art. 14.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los Títulos de Crédito Tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere Lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 15.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 16.- NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera Municipal notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Ar 17.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Unidad de Avalúos y Catastros Municipal, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 18.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde al primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art 19.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

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

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 20.- IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.- Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal determinadas de conformidad con la Ley.

Art 21.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los Predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

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

Art 22.- VALOR DE LA PROPIEDAD

- a) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); con este propósito. el Concejo Cantonal 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.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en el área urbana del Cantón.

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 del área urbana. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de lotes 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 ejes o por sectores homogéneos.



CUADRO DE DEFICIT Y COBERTURA

Numero de manzana	Vías Uso	Material Vía	Energía Eléctrica	Agua	Alcantarillado	Aceras	Bordillo	Red telefónica	Recolección basurera	Aseo calles	Coertura	Déficit
49	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,00 %	0.00%
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,00 %	0.00%
28	1	1	0.985	1	1	1	1	1	1	1	98.50%	1.5%
	1	1	1	1	1	1	1	0.96	1	1	96.00%	4.00%
26	1	1	0.985	1	1	1	1	0.96	1	1	94.56%	5.44%
	0.85	1	1	1	1	1	1	1	1	1	85.00%	15.00%
31	1	0.88	1	1	1	1	1	0.96	1	1	84.48%	15.52%
	1	0.88	1	1	0.82	1	1	1	1	0.97	70.00%	30.00%
44	0.85	1	1	1	0.82	1	1	1	1	1	69.70%	30.30%
	0.85	0.88	1	1	1	0.97	0.95	0.96	0.92	1	60.88%	39.12%
25	0.85	1	1	1	0.82	0.97	0.95	0.96	1	0.97	59.81%	40.19%
	1	0.88	0.985	0.82	0.82	0.97	0.95	0.96	1	0.97	50.01%	49.99%
58	1	0.88	0.985	0.82	0.82	1	1	0.96	0.92	0.97	49.93%	50.07%
	0.85	0.88	0.985	0.82	0.82	0.97	0.95	0.96	0.92	0.97	39.11%	60.89%

En atención a este literal apruébese el plano del valor del suelo bienio 2023- 2024 (Anexo N 03.- Plano de Valor del Suelo Bienio 2023 - 2024)

Del valor base que consta en el plano del valor del suelo, se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, Agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro de Coeficientes de Modificación por Indicadores.

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

Tabla Valorativa

TABLA DE ZONAS VALORATIVA	
AREA VALORATIVA 1	\$10
AREA VALORATIVA 2	\$15
AREA VALORATIVA 3	\$25
AREA VALORATIVA 4	\$35
AREA VALORATIVA 5	\$40
AREA VALORATIVA 6	\$50

FACTORES DE AJUSTE DEL VALOR DEL SUELO

PARAMETRO	PARAMETRIZACION SINAT			
Tamaño del predio	Desde m2	Hasta m2	Unidad	Coficiente
	0	50	m2	0,98
	50	300	m2	1
	300	1000	m2	0,95
	1000	5000	m2	0,80
	5000	10000	m2	0,70
	10000	15000	m2	0,50
	15000	1000000	M2	0,30

PARAMETRO	PARAMETRIZACION SINAT			
Frente	Desde m	Hasta m2	Unidad	Coficiente
	0	10	m	1
	10	20	m	0,98
	20	40	m	0,96
	40	60	m	0,94
	60	1000000	m	0,90

PARAMETRO	PARAMETRIZACION SINAT			
Fondo	Desde m2	Hasta m2	Unidad	Coficiente
	0	20	m	1
	20	60	m	0,98
	60	80	m	0,96
	80	100	m	0,94
	100	1000000	m	0,90



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

PARAMETRIZACIÓN SINAT			
	SERVICIO BÁSICO	SERVICIO	factor
SERVICIOS BÁSICOS POR TIPO	ABASTECIMIENTO DE AGUA	AGUA LLUVIA	0.83
	ABASTECIMIENTO DE AGUA	CARRO REPARTIDOR	0.83
	ABASTECIMIENTO DE AGUA	CONEXION DOMICILIARIA	1.00
	ABASTECIMIENTO DE AGUA	NO TIENE	0.83
	ABASTECIMIENTO DE AGUA	OTRO	0.83
	ABASTECIMIENTO DE AGUA	POZO AGUA	0.83
	ABASTECIMIENTO DE AGUA	RIO / LAGO / MAR	0.83
	ABASTECIMIENTO DE AGUA	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00
	ACERAS	NO TIENE	0.95
	ACERAS	TIENE	1.00
	AGUA RECIBE	NO RECIBE AGUA POR TUBERÍA SINO POR OTROS MEDIOS	1.00
	AGUA RECIBE	NO TIENE	0.95
	AGUA RECIBE	POR TUBERÍA DENTRO DE LA VIVIENDA	1.00
	AGUA RECIBE	POR TUBERÍA FUERA DE LA VIVIENDA, PERO DENTRO DEL EDIFICIO, LOTE O TERRENO	1.00
	AGUA RECIBE	POR TUBERÍA FUERA DEL EDIFICIO, LOTE O TERRENO	1.00
	ALUMBRADO PUBLICO	NO TIENE	0.94
	ALUMBRADO PUBLICO	TIENE	1.00
	ASEO DE CALLES	NO TIENE	0.97
	ASEO DE CALLES	TIENE	1.00
	BORDILLOS	NO TIENE	0.95
	BORDILLOS	TIENE	1.00
	COMUNICACIONES	COBERTURA CELULAR	0.96
	COMUNICACIONES	COBERTURA DE DATOS	0.96
	COMUNICACIONES	INTERNET	0.96
	COMUNICACIONES	NO TIENE	0.96
	COMUNICACIONES	OTRO	0.96
	COMUNICACIONES	RED TELEFÓNICA SATELITAL	0.96
	COMUNICACIONES	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00
	COMUNICACIONES	TELEFONO FIJO PRIVADO	0.96
	COMUNICACIONES	TELEVISIÓN POR CABLE	0.96
	ELIMINACION DE EXCRETAS	LETRINA	0.99
	ELIMINACION DE EXCRETAS	NO TIENE	0.99
	ELIMINACION DE EXCRETAS	OTRO	0.99
	ELIMINACION DE EXCRETAS	PASO SERVIDUMBRE	0.99
	ELIMINACION DE EXCRETAS	POZO SEPTICO	0.99
	ELIMINACION DE EXCRETAS	RED COMBINADA	1.00
	ELIMINACION DE EXCRETAS	RED SEPARADA	0.99
	ELIMINACION DE EXCRETAS	RIO / LAGO / MAR	0.99
	ELIMINACION DE EXCRETAS	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00
	ENERGIA ELECTRICA	NO TIENE	0.99
	ENERGIA ELECTRICA	OTRO	0.99

	ENERGIA ELECTRICA	PANEL SOLAR	0.99
	ENERGIA ELECTRICA	PLANTA O GENERADOR PRIVADO	0.99
	ENERGIA ELECTRICA	RED DEFINITIVA	0.99
	ENERGIA ELECTRICA	RED PROVISIONAL	0.99
	ENERGIA ELECTRICA	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00
	RECOLECCION DE BASURA	ARROJAN AL RÍO, ACEQUIA O CANAL	0.97
	RECOLECCION DE BASURA	ARROJAN EN TERRENO BALDÍO O QUEBRADA	0.97
	RECOLECCION DE BASURA	CARRO RECOLECTOR	1.00
	RECOLECCION DE BASURA	LA ENTIERRAN	0.97
	RECOLECCION DE BASURA	LA QUEMAN	0.97
	RECOLECCION DE BASURA	NO TIENE	0.97
	RODADURAS DE VIAS	ADOQUIN	1.00
	RODADURAS DE VIAS	ASFALTO	1.00
	RODADURAS DE VIAS	LASTRE	1.00
	RODADURAS DE VIAS	NO TIENE	0.95
	RODADURAS DE VIAS	OTRO	1.00
	RODADURAS DE VIAS	TIENE	1.00
	RODADURAS DE VIAS	TIERRA	1.00
	TRANSPORTE URBANO	CICLO VÍAS	1.00
	TRANSPORTE URBANO	COLECTIVOS	1.00
	TRANSPORTE URBANO	EJECUTIVO, TAXI	1.00
	TRANSPORTE URBANO	METRO, ECOVÍA O TROLEBUS	1.00
	TRANSPORTE URBANO	NO TIENE	1.00
	TRANSPORTE URBANO	TRANSPORTE INTER RECINTOS	1.00
	TRANSPORTE URBANO	TRICIMOTO	1.00

FACTOR CARACTERÍSTICAS DE SUELO

características	su características	factor
FORMA DEL TERRENO	IRREGULAR	0.98
FORMA DEL TERRENO	MUY IRREGULAR	0.90
FORMA DEL TERRENO	REGULAR	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	BIFRONTAL	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	EN CABECERA	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	EN CRUZ	0.99
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	EN PASAJE	0.95
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	EN T	0.99
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	ESQUINERO	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	INTERIOR	0.95
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	INTERMEDIO	0.98
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	MANZANERO	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	TRIÁNGULO	1.00
NIVEL DEL TERRENO	A NIVEL	1.00
NIVEL DEL TERRENO	BAJO NIVEL	0.98
NIVEL DEL TERRENO	SOBRE NIVEL	0.98
TIPO DE TERRENO	CENAGOSO	0.98
TIPO DE TERRENO	HUMEDO	0.98
TIPO DE TERRENO	INUNDABLE	0.98
TIPO DE TERRENO	SECO	1.00
TOPOGRAFIA	INCLINADO ASCENDENTE	0.98
TOPOGRAFIA	INCLINADO DESCENDENTE	0.98

TOPOGRAFIA	PLANO	1.00
USO SECUNDARIO	ACUACULTURA	1.00
USO SECUNDARIO	AGRICOLA	0.30
USO SECUNDARIO	AGROINDUSTRIAL	1.00
USO SECUNDARIO	ARTESANAL	1.00
USO SECUNDARIO	BIENESTAR SOCIAL	1.00
USO SECUNDARIO	CASA COMUNAL	1.00
USO SECUNDARIO	COMERCIAL	1.00
USO SECUNDARIO	COMERCIAL Y RESIDENCIAL	1.00
USO SECUNDARIO	CONSERVACIÓN	1.00
USO SECUNDARIO	CULTO	1.00
USO SECUNDARIO	CULTURAL	1.00
USO SECUNDARIO	DIPLOMATICO	1.00
USO SECUNDARIO	DIVERSION - ENTRETENIMIENTO	1.00
USO SECUNDARIO	EDIFICIO DE HOTEL	1.00
USO SECUNDARIO	EDUCACION INICIAL-PRIMARIA-SECUNDARIA	1.00
USO SECUNDARIO	EDUCACION SUPERIOR	1.00
USO SECUNDARIO	ESPACIO PÚBLICO	1.00
USO SECUNDARIO	FINANCIERO	1.00
USO SECUNDARIO	HIDROCARBUROS	1.00
USO SECUNDARIO	HOSPEDAJE	1.00
USO SECUNDARIO	INDUSTRIAL	1.00
USO SECUNDARIO	MILITAR	1.00
USO SECUNDARIO	MINERO	1.00
USO SECUNDARIO	OTRO	1.00
USO SECUNDARIO	PARQUEADERO	1.00
USO SECUNDARIO	PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	1.00
USO SECUNDARIO	RECREATIVO - DEPORTIVO	1.00
USO SECUNDARIO	RELIGIOSO	1.00
USO SECUNDARIO	RESIDENCIAL	1.00
USO SECUNDARIO	SALUD	1.00
USO SECUNDARIO	SEGURIDAD	1.00
USO SECUNDARIO	SERVICIOS ESPECIALES	1.00
USO SECUNDARIO	SERVICIOS PRIVADOS	1.00
USO SECUNDARIO	SERVICIOS PUBLICOS	1.00
USO SECUNDARIO	SIN FINES DE LUCRO	1.00
USO SECUNDARIO	SIN USO	1.00
USO SECUNDARIO	TURISMO	1.00

FACTOR CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS

CARACTERISTICAS	SUBCARACTERISTICAS	factor
MATERIAL DE LA VIA	ADOQUIN	1.00
MATERIAL DE LA VIA	ASFALTO	1.00
MATERIAL DE LA VIA	CEMENTO	1.00
MATERIAL DE LA VIA	LASTRE	0.95
MATERIAL DE LA VIA	PIEDRA	0.88
MATERIAL DE LA VIA	TIERRA	0.83



PARÁMETRO	PARAMETRIZACION SINAT	
	Descripción	Coefficiente
Ocupación del lote	Edificada	1.00
	En construcción	1.00
	No edificada	1.00

Por lo que para la valoración individual del terreno {VI} se considera la siguiente fórmula

$$[VSJ = \{At\} \times (PUBs) \times \{SB\} \times (CS) \times (CUS) \times (CVU) \times (CFrent) \times (CFond) \times (CFPT)]$$

En donde:

{VS} = Valor total del suelo [At]

= Área del terreno, en m²

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

[(SB)] = Coeficiente de modificación Servicios básicos.

[(CS)] -- Coeficientes de modificación de las características del suelo. [(CUS)] = Coeficientes Uso del suelo

[(CVU)] = Producto de los coeficientes da las características Vías de uso [(CFrent)] = Coeficiente de modificación características propias del terreno por el Frente.

[(CFond)] = Coeficientes de modificación características propias del terreno por el Fondo

[(CFPT)] = Coeficientes de modificación de Factor de proporción por tamaño

b) Valor de edificaciones.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la matriz de la valoración de edificaciones que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.

							METAL / MALLA
TVI_B	404.90	1	2	HORMIGON ARMADO	STEEL PANEL / GALVALUMEN	NO TIENE	LADRILLO
					LOSA DE HORMIGON		BLOQUE
							MADERA
							METAL / MALLA
							HORMIGON PREFABRICADO
							NO TIENE
TVII	350.50	1	3	HORMIGON ARMADO	MADERA	NO TIENE	MADERA
					TEJA INDUSTRIAL		NO TIENE
					NO TIENE		LADRILLO
					PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES		BLOQUE
					ASBESTO / CEMENTO		METAL / MALLA
					TEJA		CAÑA
					ZINC		ZINC
TVIII	310.67	4	25	HORMIGON ARMADO	HIERRO	NO TIENE	MADERA
					TEJA ASFÁLTICA		ZINC
					PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES		CAÑA
					NO TIENE		METAL / MALLA
					ASBESTO / CEMENTO		BLOQUE
					TEJA		LADRILLO
					MADERA		NO TIENE
TX	90.90	1	4	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)			
					NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE
TXI	128.07	1	1	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)			LADRILLO
					NO TIENE	NO TIENE	BLOQUE

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de la construcción a los que se les asignarán los índices de participación.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplican el método lineal con intervalo de dos años, con una variación del año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio o instalación. Se afectan además con las factoras de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estaba, a reparar y obsoleto.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará la siguiente formula:

$$VC = [A \times (PU \text{ tip Const}) \times F. \text{ uso} \times F. \text{ Depreciación} \times F. \text{ conservación} \times F. \text{ acabado}]$$

En donde:

VC = Valor total de la Construcción

(A) = Área de la edificación en m²

(PU tip Const) = Precio unitario base de la edificación en m² (en función de latipología)



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

- F. uso = Factor uso de la edificación
F. dep = Depreciación (edad y vida útil de la construcción según la tipología)
F. cons = Factor del estado de conservación
F. ac = Factor acabados
F. mejoras = Sumatorias mejoras

Factor de depreciación.

$$Fd = (1 - [(Ac/Vt) + (Ac/Vt)^2] \times 0,5)$$

DONDE:

Fd = Factor de depreciación
Ac: Año de construcción
Vt: Tiempo de vida útil

Estado

PORCENTAJE DEPRECIACIÓN: 80

ESTADO DE CONSERVACIÓN		
Nº	ESTADO	FACTOR
1	BUENO	0.95
2	REGULAR	0.89
3	MALO	0.69
4	OBSOLETO	0.10
5	MUY BUENO	1.00

FACTOR DE ACABADOS		
Nº	ACABADO	FACTOR
1	LUJO	1.17
2	BASICO TRADICIONAL	0.95
3	ECONOMICO	0.85
4	BUENO	1.00
5	NO TIENE	0.75

Obras complementarias o mejoras. - Los datos esenciales de caracterización son:

- Tipo de obra o mejora
- Material
- Área
- Estado



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

MEJORAS		
NOMBRE	UNIDAD	PRECIO UNITARIO DOLARES
ASADERO O BBQ	M2	50
ASCENSOR	UNIDAD	20000
CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL	M2	100
CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO	M2	50
CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	M2	8
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	M2	35
CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	300
CERRAMIENTO DE ADOBE	M2	15
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERIA	M2	90
CERRAMIENTO DE LADRILLO, BLOQUE ENLUCIDO	M2	40
CERRAMIENTO DE LADRILLO, SIN ENLUCIR	M2	25
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	M2	50
CISTERNA	UNIDAD	950
JARDINES	M2	80
MONTACARGAS	UNIDAD	500
MURO DE PIEDRA	M3	40
PISCINA CUBIERTA	M2	400
PISCINA DESCUBIERTA	M2	300
PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	UNIDAD	600
PORTON AUTOMATICO DE MADERA - HIERRO	UNIDAD	700
PROTECCION DE PUERTAS DE MADERA	UNIDAD	35
PROTECCION DE PUERTAS DE METAL	UNIDAD	125
PROTECCION DE VENTANAS DE MADERA	UNIDAD	15
PROTECCION DE VENTANAS DE METAL	UNIDAD	80
RESERVORIO	UNIDAD	600
SISTEMA ALTERNATIVO DE ENERGIA ELECTRICA	UNIDAD	20
SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	500
SISTEMA DE GAS DESCENTRALIZADO	UNIDAD	20
SISTEMA DE TRANSMISION	UNIDAD	500
SISTEMA DE TRANSMISION SATELITAL	UNIDAD	450
SISTEMA DE VENTILACION MECANICA	UNIDAD	30
SISTEMA DE VIGILANCIA	UNIDAD	300
TANQUE DE AGUA	UNIDAD	20



Art 23. AVALÚO COMERCIAL TOTAL DEL PREDIO

Determinado los valores individuales del suelo y de construcciones de forma separadas e individualmente de los predios intervenidos en el estudio catastral urbano, cumpliendo el establecido en el Art.495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), se determinará en valor de la propiedad mediante la suma aritmética de los avalúos del terreno más el de las construcciones.

AC = A. suelo + A. edificación + sumatoria de mejoras

Dónde:

AC = Avalúo Comercial del predio.

A. Suelo = Avalúo del Suelo.

A edificación = Avalúo de la edificación.

Art 24.- CASOS ESPECIALES. - En casos especiales se aplicarán los siguientes factores de variación de precios del suelo en los sectores urbanos:

- a) **Valoración por medio de estudio tasación y cuantía de compraventa.** - Si dentro del perímetro urbano los propietarios no se encontrarán conforme con el valor por metro cuadrado de suelo aprobado por el concejo cantonal, se determinará el valor real de acuerdo al estudio de tasación realizados por profesionales particulares o en su defecto por medio de las cuantías de las compraventas. Art. 526.1; 561.15 literal C. del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

- b) **Áreas urbanas en zona de riesgo.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, tomará todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamiento ilegales acorde lo expresado en el Art. 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización(COOTAD).

Art. 25.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

Art 26.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la Cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa impositiva progresiva del 0.25 al 1.55 x 1000, calculado sobre el valor de la propiedad.

TABLA DE TARIFA IMPOSITIVA PROGRESIVA SEGÚN EL RANGO DE AVALUOS	
RANGO EN DOLARES	X1000
1 - 10000	0.25
10001- 15000	0.30
15001- 20000	0.40
20001- 25000	0.50
25001- 30000	0.60
30001- 40000	0.70
40001- 50000	0.80
50001- 60000	0.90
60001- 70000	1.00
70001- 80000	1.10
80001- 100000	1.20
100001- 150000	1.30
150001- 200000	1.40
200001- 500000	1.50
500001- EN ADELANTE	1.55

Art. 27.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley

2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. {Se dispondrá si el Municipio está a cargo de la recaudación de Bomberos).

Art. 28.- ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

1. Tasa por servicio administrativo.- El valor de esta tasa anual es de USD \$2.00 por cada unidad predial, tal como lo establece la Ordenanza de tasas administrativas publicada en el registro oficial No.14 del 15 de junio del 2017;
2. Contribución Especial de Mejoras por cada unidad predial, de acuerdo a la Ordenanza que reglamenta el cobro por contribución especial de mejoras publicada en el registro oficial N°.206 del 18 de marzo del 2014;
3. Tasa por servicio de mantenimiento Catastral.- El valor de esta tasa anual es de USD \$1.00 por cada unidad predial.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

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

Art 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. S08 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) que señala: impuesto a inmuebles no edificados en

zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal mediante Ordenanza.

Art. 30.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - Los recargos a los Solares no edificados, se aplicará el Art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) que señala: impuesto a los inmuebles no edificados. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen talas aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.
- f) Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otra inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,
- g) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

Art 31.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el Art. 505: "Valor catastral de propietarios de varios predios.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos".

Art 32. 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 la que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el Art. 506: "Tributación de predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. 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 dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor *de su* parte.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción 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": y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

Art 33.- ZONAS URBANO 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;
- Las zonas urbano-marginales las definirá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal mediante Ordenanza.

Art. 34.- EPOCA DE PAGO.- Según el Art. 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) sobre Pago del Impuesto. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún 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 del pago será el 31 de diciembre de cada año.

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 01 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 01 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 01 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 01 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 01 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 01 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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.

Art. 35.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación, en el Registro Oficial. Además deberá ser publicada en la página web institucional www.palenque.gob.ec.

Art. 36.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza Quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La presente Ordenanza regirá dentro del Cantón Palenque. Corresponderá a la Jefatura de Avalúos y Catastros, el levantamiento catastral y la determinación del avalúo general de la propiedad urbana, de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley y en las Ordenanzas.

Dicha Jefatura obtendrá, procesará y actualizará los datos necesarios para la planificación, ejecución y su administración.

SEGUNDA.- A base del avalúo que efectuará la Jefatura de Avalúos y Catastros, la Dirección de Gestión Financiera emitirá los títulos de crédito y cartas de pago, a través del Departamento de Recaudaciones, para el cobro de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras que deben recaudarse conjuntamente con el impuesto al predio urbano.

La Jefatura de Avalúos y Catastros elaborará y remitirá a la Dirección de Gestión Financiera el padrón de contribuyentes, el primer día hábil de cada año.

La información y evaluación de sistemas, así como el uso de datos estadísticos, estarán a cargo de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

TERCERA.- Los propietarios o poseedores de predios no incorporados al catastro, sin excepción, tendrán la obligación de comunicar a la oficina de la Jefatura de Avalúos y Catastros, en el plazo de sesenta días contados a partir de la publicación de esta Ordenanza en el Registro oficial, tanto el valor como la fecha de adquisición o posesión de estos inmuebles, así como también la fecha de terminación y el valor de las mejoras, con el fin de que la entidad incorpore esos valores con los ajustes correspondientes como avalúos del inmueble.

CUARTA.- Cuando por causas imputables al propietario o al poseedor del inmueble, como la de oponerse o interferir, no se puedan realizar en el campo las actividades catastrales, que resulten necesario para determinar o verificar las características del inmueble respectivo o determinar su actual valor catastral correspondiente, el responsable catastral valuará o actualizará presuntivamente el valor del inmueble, en base a los elementos que se disponga.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACIÓN 2019-2023

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, a los catorce días del mes de diciembre del dos mil veintidós.

Alfredo Amador Chang Hi Fong Abg. Raúl Enrique Salazar Montesdeoca
**ALCALDE DEL GADMC PALENQUE SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL
DEL GADMC PALENQUE**

CERTIFICO: Que LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN PALENQUE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2023-2024, fue analizada y aprobada en primera y segunda instancia por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, en las Sesiones Ordinarias celebradas el 07 y 14 de diciembre del dos mil veintidós, respectivamente.

Palenque, 14 de diciembre del 2022

Abg. Raúl Enrique Salazar Montesdeoca
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL
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 SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN PALENQUE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2023-2024;** y **ORDENO SU PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial y en la página web institucional www.palenque.gob.ec

Palenque, 16 de diciembre del 2022



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PALENQUE

ADMINISTRACION 2019-2023

Alfredo Amador Chang Hi Fong
ALCALDE DEL GADMC PALENQUE

CERTIFICO: Que la presente **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN PALENQUE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2023-2024**, fue sancionada y ordenada su promulgación por el Señor Alfredo Amador Chang Hi Fong, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, el dieciséis de diciembre del dos mil veintidós.

Palenque, 16 de diciembre del 2022

Abg. Raúl Enrique Salazar Montesdeoca
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL
DEL GADMC PALENQUE**