



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA

www.palestina.gob.ec

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA

CONSIDERANDO

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el "Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.";

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

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

Que, el Art. 264 numeral 9 ibídem, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 ibídem, establece 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 ibídem, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, de conformidad con el Art. 425 ibídem: el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. **La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

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

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 715 ibídem, establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por si mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: 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; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 ibídem, establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el COOTAD, en el Art. 172, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

Que, el COOTAD, en el Art. 242, establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.";

Que, el COOTAD, en el Art. 494, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el Art. 495 ibídem, establece que 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;

Que, el Art. 561 ibídem señala que: "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas";

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;

Que, según el Art. 113 ibídem, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expedieron tales aprobaciones;

Que, el Art.481 del COOTAD numeral 1 establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

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

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

Que, en el Art. 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

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

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

Que, el Artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, indica que toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos.”.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

Que, el Artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades señala que, las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario. En uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, vigente:

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTON PALESTINA.

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Rural, para el bienio 2026 - 2027.

El impuesto a la propiedad rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para zona rural del Cantón Palestina contempladas en la respectiva ley de creación del cantón.

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

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios rurales.

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real que tienen las personas sobre 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. 7.- DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

a) LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

01.- Identificación del predio:

04.- Infraestructura y servicios:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

02.- Tenencia del predio:

05.- Uso de suelo del predio:

03.- Descripción física del terreno:

06.- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana sólo de propiedad inmueble y en el área rural: en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Palestina, en calidad de acreedor de los impuestos para su financiamiento.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador)**, el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones **se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, Salvo



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Se debe contemplar los artículos de beneficio al adulto mayor y personas con discapacidad con el fin de que no genere el pago de tasas administrativa, es decir que baste con la presentación de la cedula de ciudadanía, certificado y/o carnet emitido por la Autoridad Competente respecto a la discapacidad.

Art. 15.- EXENCIONES. - No podrán aplicarse más exenciones que las establecidas en la Ley, de conformidad con lo que establece el principio de reserva de Ley, consagrado en la Constitución de la República y en el Código Tributario.

Art. 16.- DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS PEDIALES RURALES. - Para determinar los impuestos prediales de los predios rurales, se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 0/00) y un máximo de tres por mil (3 0/00) indicado en el artículo 517 del COOTAD, que son fijados por la presente ordenanza y las tarifas para el bienio 2026 - 2027 será el 1 por mil, para las propiedades rurales.

Art. 17.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 18.- EMISION DE TITULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas 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 la máxima autoridad del área financiera Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 19.- 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.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

Art. 20.- 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. 21.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 22.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 23.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 24.- VALOR DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES. - Cada dos años se efectuará el avalúo general de las propiedades urbanas y rurales del Cantón Palestina, que se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación, conforme lo establece el artículo 495 del COOTAD:

"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 él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de los impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

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 rural, determinado por un proceso de comparación con precios de ventas 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,



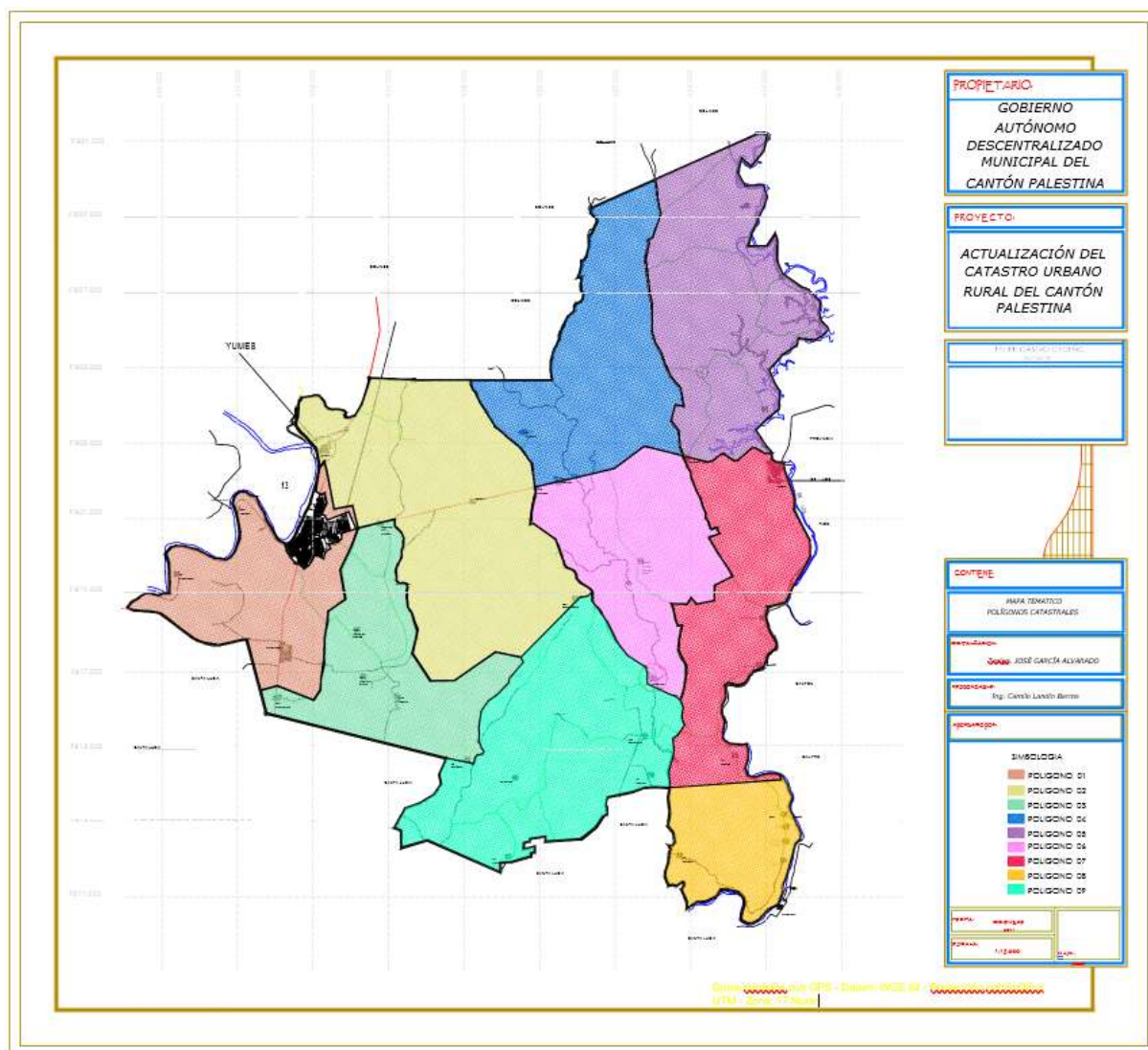
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

- 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 actualizado de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil."

VALOR DE LA PROPIEDAD = AVALUOS TERRENO + AVALUOS CONSTRUCCIONES

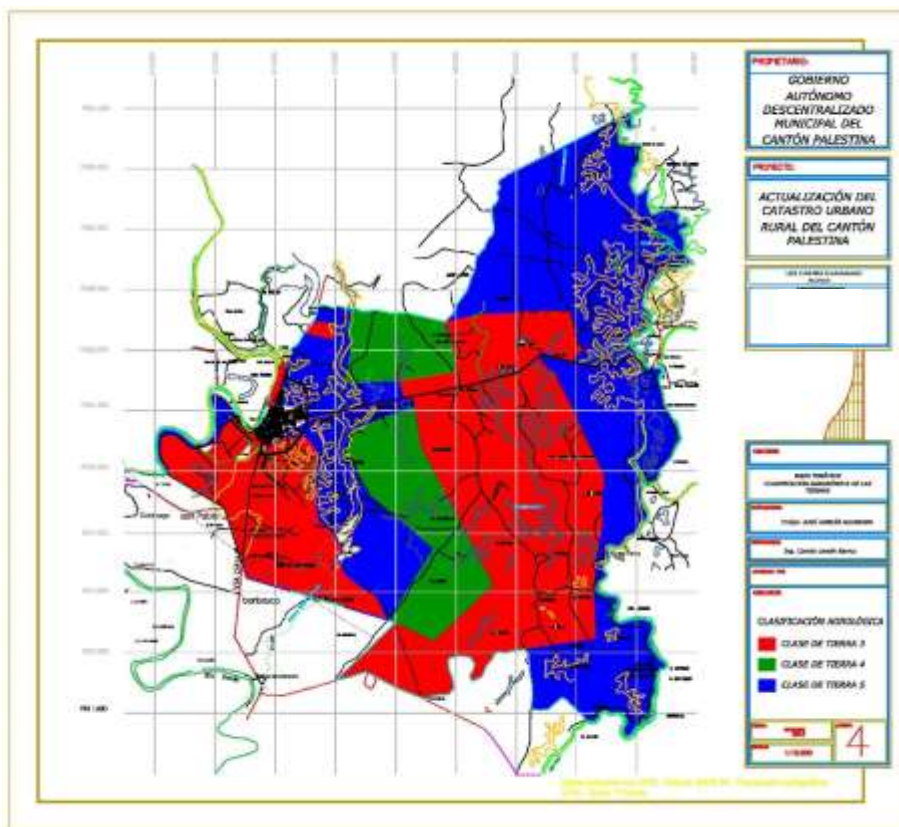
PLANO CATASTRAL RURAL POR POLIGONOS



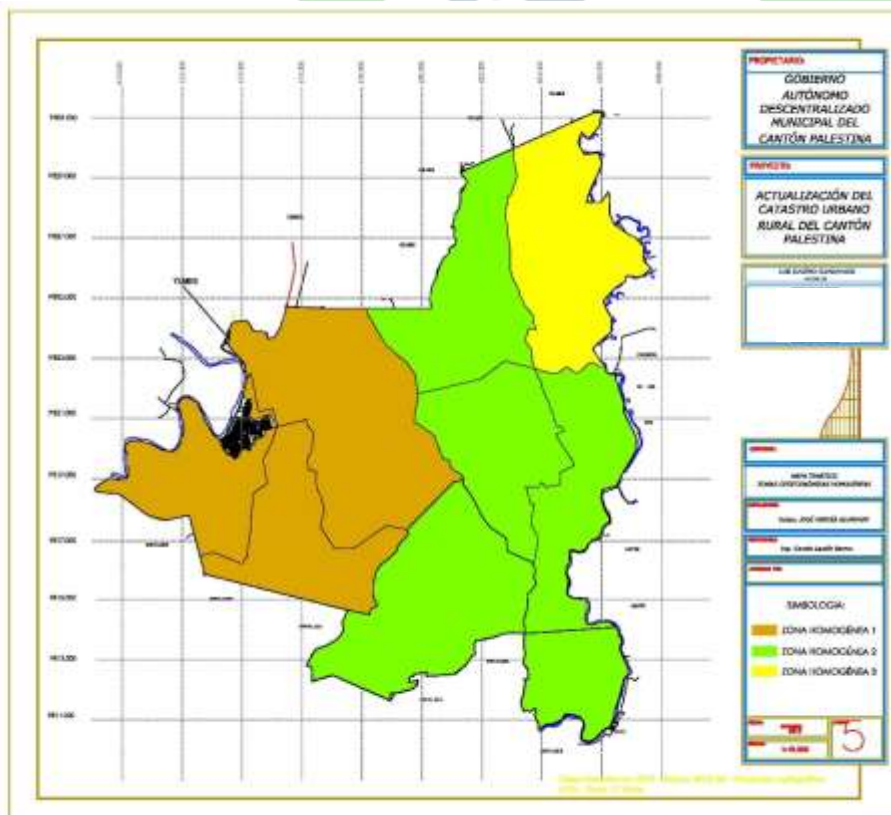


**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec



PLANO DE ZONAS HOMÓGENEAS:





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

PLAN DEL VALOR DEL SUELO RURAL:

El plano del valor de la tierra rural, contiene el valor por hectárea según la zona homogénea correspondiente, y que serán afectados por los factores de aumento o reducción valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, como lo indica el artículo 515 del COOTAD.

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE	COEFICIENTE	HECTAREAS									
			<0.2500	0.2500-0.500	0.500-1	1-5	5-10	10-20	20-50	50-100	100-500	>500
			2,8	1,25	1,15	1	0,93	0,86	0,8	0,76	0,71	0,65
I	84	1,65	19.404	8.663	7.970	6.930	6.445	5.960	5.544	5.267	4.920	4.505
II	62	1,22	14.347	6.405	5.124	5.124	4.765	4.407	4.099	3.894	3.638	3.331
III	51	1,00	11.760	5.250	4.200	4.200	3.906	3.612	3.360	3.192	2.982	2.730
IV	46	0,90	10.584	4.725	3.780	3.780	3.515	3.251	3.024	2.873	2.684	2.457
V	33	0,65	7.644	3.413	2.730	2.730	2.539	2.348	2.184	2.075	1.938	1.775
VI	28	0,55	6.468	2.888	2.310	2.310	2.148	1.987	1.848	1.756	1.640	1.502
VII	9	0,18	2.117	945	756	756	703	650	605	575	537	491
VIII	4	0,08	941	420	336	336	312	289	269	255	239	218

CUADRO No. 2: VALOR DE LA TIERRA RURAL ZONA HOMOGENEA 1

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE	COEFICIENTE	HECTAREAS									
			<0.2500	0.2500-0.500	0.500-1	1-5	5-10	10-20	20-50	50-100	100-500	>500
			2,8	1,5	1,25	1,15	1	0,93	0,86	0,8	0,76	0,65
I	84	1,65	15.708	8.415	7.013	6.452	5.610	5.217	4.825	4.488	4.264	3.647
II	62	1,22	11.614	6.222	5.185	4.770	4.148	3.858	3.567	3.318	3.152	2.696
III	51	1,00	9.520	5.100	4.250	3.910	3.400	3.162	2.924	2.720	2.584	2.210
IV	46	0,90	8.568	4.590	3.825	3.519	3.060	2.846	2.632	2.448	2.326	1.989
V	33	0,65	6.188	3.315	2.763	2.542	2.210	2.055	1.901	1.768	1.680	1.437
VI	28	0,55	5.236	2.805	2.338	2.151	1.870	1.739	1.608	1.496	1.421	1.216
VII	9	0,18	1.714	918	765	704	612	569	526	490	465	398
VIII	4	0,08	762	408	340	313	272	253	234	218	207	177

CUADRO No. 1: VALOR DE LA TIERRA RURAL ZONA HOMOGENEA 2

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE	COEFICIENTE	HECTAREAS									
			<0.2500	0.2500-0.500	0.500-1	1-5	5-10	10-20	20-50	50-100	100-500	>500
			2,8	1,5	1,25	1,15	1	0,93	0,86	0,8	0,76	0,68
I	84	1,65	6.024	3.227	2.690	2.474	2.152	2.001	1.850	1.721	1.635	1.463
II	62	1,88	6.864	3.677	3.064	2.819	2.452	2.280	2.108	1.961	1.863	1.667
III	51	1,55	5.659	3.032	2.527	2.324	2.021	1.880	1.738	1.617	1.536	1.374
IV	46	1,27	4.637	2.484	2.070	1.904	1.656	1.540	1.424	1.325	1.259	1.126
V	33	1,00	3.651	1.956	1.630	1.500	1.304	1.213	1.121	1.043	991	887
VI	28	0,85	3.104	1.663	1.386	1.275	1.108	1.031	953	887	842	754
VII	9	0,27	986	528	440	405	352	327	303	282	268	239
VIII	4	0,12	438	235	196	180	156	146	135	125	119	106

CUADRO No. 3: VALOR DE LA TIERRA RURAL ZONA HOMOGENEA 3

www.palestina.gob.ec gad.municipal@palestina.gob.ec

Alcaldía Ciudadana de Palestina

ACPalestina

ACPalestina

Corazón de Guayas



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

Las construcciones se evaluarán según sus elementos constitutivos de su estructura, acabados, instalaciones y equipamiento, mediante el uso de matriz de rubros, actualizado el avalúo de la edificación, con los valores definidos en la matriz, la valoración se cumpliría, si todas las edificaciones catastradas hubieran sido construidas en el año 2021, el valor será afectado por los coeficientes de la edad de construcción de la edificación y por el de estado de conservación, que se definirán según el material correspondiente a su estructura, tanto para las edificaciones o de las construcciones, por ser soporte principal de la estabilidad y preservación de las mismas.

Para la valoración de las edificaciones y demás construcciones del Cantón, se aplicará la siguiente fórmula:

$$Vied = Vu \times S \times Co$$

Donde:

Vied: Valor individual de la construcción.

Vu: Valor unitario por metro cuadrado, resultado de la sumatoria de los valores de los rubros de las construcciones.

S: Superficie de la construcción.

Co: Coeficiente de corrección.

CUADRO No. 4: COSTO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIONES



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

GOBIERNO AUTONOMO DESCENRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PALESTINA	
DEPARTAMENTOS DE AVALUOS Y CATASTROS	
SISTEMA DE VALORACION DE EDIFICACIONES BIENIO 2018-2019	
COMPONENTES ESTRUCTURALES	TOTAL
ESTRUCTURA:	
CANA	\$ 8,86
MADERA	\$ 14,15
HORMIGON	\$ 36,25
METALICA	\$ 77,76
AUTOPORTANTE	\$ 20,10
PAREDES:	
CANA	\$ 4,12
MADERA	\$ 7,46
LADRILLO / BLOQUE	\$ 26,65
PANEL DE HORMIGO	\$ 24,58
CONTRAPISO:	
TIERRA	
CANA	\$ 3,64
MADERA	\$ 12,39
HORMIGON SIMPLE	\$ 6,99
ENTREPISO O CUBIERTA:	
HOJA VEGETAL	\$ 1,11
MADERA	
ZINC	\$ 3,88
FIBROCEMENTO	\$ 19,75
LOSA DE HORMIGON ARMADO	\$ 73,40
COMPONENTES DE ACABADOS	
PISO:	
CANA	\$ 3,80
MADERA	\$ 12,55
CAMENTO ALISADO	\$ 2,16
MADERA FINA/PARQUET	\$ 20,43
BALDOSA/CERAMICA	\$ 13,49
MARMOL	\$ 16,05
VENTANAS:	
TABLERO DE MADERA	\$ 1,99
MADERA/MDRIO	
REJA DE HIERRO	\$ 13,66
HIERRO/MDRIO	\$ 33,24
ALUMINIO NATURAL/MDRIO	\$ 13,37
ALUMINIO COLOR/MDRIO	\$ 23,42
INSTALACIONES:	
AGUA POTABLE	\$ 6,16
SOBREPUESTA	\$ 11,49
EMPORTADA	
ELECTRICA:	
SOBREPUESTA	\$ 4,01
EMPORTADA	\$ 14,00
BANO:	
LETRINA	\$ 7,48
ECONOMICA	\$ 12,53
DE PRIMERA	\$ 23,64
EQUIPAMIENTO ESPECIAL:	
CISTERNA/TANQUE ELEVADO	\$ 5.787,90
RESERVORIOS(TANQUES)	
CENTRAL DE A/C	\$ 6.971,13
PICSINA	\$ 12.714,41
CANCHAS DEPORTIVAS	-
CERAMIENTO H.A/BLOQUE	\$ 62,82

El
Autónomo

Gobierno

Descentralizado Municipal de Palestina, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

A este efecto, la Dirección Financiera 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.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales rurales que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo Cantonal de Palestina, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Art. 25.- DE LOS IMPUESTOS. - Los impuestos regirán los elementos cualitativos y cuantitativos de los tributos, que constituyen los hechos generadores, a fin de determinar en forma precisa los impuestos principales y los adicionales a favor de terceros.

El adicional de Ley para el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, de conformidad con la Ley contra incendios, publicada en el Registro Oficial No. 815 del 19 de abril de 1979, se calculará sobre el cero punto quince por mil (0.15 0/00) del valor de la propiedad., que la entidad beneficiaria recaudará directamente, para lo cual la Municipalidad proporcionará la base de datos del Catastro Predial del Cantón que le permita realizar el cálculo de Ley.

Art. 26.- DEDUCCIONES O REBAJAS. - Se considerarán las rebajas y deducciones consideradas por Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y demás exenciones establecidas por Ley; que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Autoridad administrativa que determina la Ley.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 27.- EXENCIONES. - No podrán aplicarse más exenciones que las establecidas en la Ley, de conformidad con lo que establece el principio de reserva de Ley, consagrado en la Constitución de la República y en el Código Tributario

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las ordenanzas y reglamentos, de Igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

DISPOSICION FINAL

VIGENCIA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación, por cualquiera de los medios establecidos en el COOTAD, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial

Dada y firmada en la sala de sesiones del concejo municipal del cantón palestina, ubicada en la sede del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón palestina, provincia del Guayas a los dieciocho días del mes de diciembre del dos mil veinticinco

LUIS SUÁREZ BEDOR
ALCALDE DE PALESTINA

AB. JUAN CARLOS LÚA ZURITA
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PALESTINA

CERTIFICO: Que la presente **“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTON PALESTINA,”**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Palestina, en sesiones ordinaria de fechas once días del mes de diciembre del dos mil veinticinco, en primero y segundo debate en sesión ordinaria de fecha dieciocho días del mes de diciembre del dos mil veinticinco, respectivamente, en forma presencial.

Palestina, 18 de diciembre del 2025.

AB. JUAN CARLOS LÚA ZURITA
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PALESTINA

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTON PALESTINA”** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Palestina y en el Registro Oficial; y entrará en vigencia sin perjuicio de su publicación en este último.
Palestina, 18 de diciembre del 2025.

LUIS SUAREZ BEDOR
ALCALDE DE PALESTINA



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**

www.palestina.gob.ec

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Palestina y en el Registro Oficial; y entrará en vigencia sin perjuicio de su publicación en este último, la **“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTON PALESTINA,”**, el señor Luis Alfredo Suárez Bedor, Alcalde de Palestina, a los dieciocho días del mes diciembre del dos mil veinticinco.- **LO CERTIFICO. -**

Palestina, 18 de diciembre del 2025.

AB. JUAN CARLOS LÚA ZURITA
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PALESTINA

