

INFORME TÉCNICO DE REVISIÓN A LA VALORACIÓN MASIVA RURAL DEL CANTÓN PALENQUE

El presente informe detalla el procedimiento seguido por la Unidad Ejecutora MAGAP-SIGTIERRAS, para el ajuste de la valoración masiva de tierras rurales del cantón Palenque, en cumplimiento de lo previsto en el COOTAD.

1. ANTECEDENTES

De conformidad con lo previsto en el art. 494 del COOTAD, corresponde a las municipalidades y distritos metropolitanos mantener actualizados los catastros de predios urbanos y rurales y que dichos bienes e inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado en los términos establecidos en este Código.

El art. 496 del COOTAD contempla la actualización del avalúo y de los catastros para lo que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastro y de la valoración de la propiedad urbana y rural de cada bienio.

El art. 30 de la Ordenanza de Aprobación del Plano de Zonas Homogéneas y de Valoración de la Tierras Rural, así como la Determinación, Administración y la Recaudación de los Impuestos a los Predios Rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palenque, que regirán en el Bienio 2016-2017, indica que dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

En este sentido, el día 30 de junio de 2016, la Asociación Ecuatoriana de Productores de Teca y Maderas Tropicales (ASOTECA), solicitó al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palenque la revisión de los factores de cálculo para la valoración catastral de los predios forestales ubicados en el mencionado cantón, siendo el escenario ideal que se mantengan las mismas bases del año 2015, de tal manera que las inversiones en este sector considerado estratégico no sean castigadas con un incremento del impuesto predial.

Por lo expuesto anteriormente, la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal Palenque solicitó, sobre la base del reclamo presentado por ASOTECA y productores de banano y palma africana, se realice un ajuste a la valoración de todos aquellos predios que poseen las coberturas mencionadas.

2. AJUSTE AL VALOR DE SUSTENTACIÓN DE AGREGACIONES

El ejercicio cotidiano en materia de valoración pone de manifiesto que, en ocasiones, pueden existir factores que condicionan el valor de mercado de un inmueble de tal forma que éste no responde al que previsiblemente le correspondería en función de su ubicación,

producción, accesibilidad, etc. Siempre y cuando se trate de supuestos puntuales deberá tenerse en consideración esta realidad con objeto de que en el proceso de asignación individualizada del valor catastral a esos bienes los resultados se mantengan dentro de la relación valor catastral/valor de mercado que se haya establecido.

Siendo competencia de las municipalidades la actualización de la valoración catastral cada bienio, no es procedente el pedido expreso de ASOTECA de mantener los valores del bienio 2014-2015, ya que de acuerdo a lo establecido por el COOTAD se debe realizar la actualización de valores para el bienio 2016-2017.

Sin embargo, se procedió a realizar un ajuste al valor de sustentación de mercado separando por un lado el valor del suelo; y por otro, el costo de establecimiento y mantenimiento de la plantación o cultivo tomando en cuenta parámetros como la densidad inicial de siembra, rendimiento y grado de tecnificación.

A continuación se detalla el ajuste realizado a las coberturas TECA, PALMA AFRICANA y BANANO:

2.1. TECA

- ✓ Densidad (árboles/ha): 500

Costo de establecimiento	Costo de mantenimiento			Total
Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	
\$ 1.168,00	\$ 383,00	\$ 302,00	\$ 236,00	\$ 2.202,00 ¹

- ✓ Costo de establecimiento y mantenimiento de una hectárea al 4to. Año: \$ 2.202,00 USD.
- ✓ Costo de valor del suelo: \$ 1.500,00 USD.
- ✓ Valor de sustentación de mercado: \$ 7.500,00 USD
- ✓ Valor ajustado por hectárea: \$ 3.702,00 USD.

2.2. BANANO

- ✓ Grado de tecnificación: NO Tecnificado
- ✓ Rendimiento: 1.716 cajas/año

Costos variables				Costos fijos	Total
Mano de obra	Insumos	Maquinaria y equipos	Transporte		
\$ 2.208,00	\$ 778,00	\$ 750,00	\$ 1,72	\$ 186,89	\$ 3.924,60 ²

- ✓ Costo de establecimiento de una hectárea: \$ 3.924,60 USD.
- ✓ Costo de valor del suelo: \$ 2.075,40 USD.

¹ Valores obtenidos del Programa de Incentivos para la Reforestación con Fines Comerciales del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca.

² Valores obtenidos de la Coordinación General del Sistema de Información Nacional del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca.

- ✓ Valor de sustentación de mercado: \$ 8.000,00
- ✓ Valor ajustado por hectárea: \$ 6.000,00 USD.

2.3. PALMA AFRICANA

- ✓ Grado de tecnificación: NO Tecnificado
- ✓ Rendimiento: 1.716 cajas/año

Costos variables				Costos fijos	Total
Mano de obra	Insumos	Maquinaria y equipos	Transporte		
\$ 384,00	\$ 1.571,40	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 76,79	\$ 2.032,19

- ✓ Costo de establecimiento de una hectárea: \$ 2.032,19 USD.
- ✓ Costo de valor del suelo: \$ 1.717,81 USD.
- ✓ Valor de sustentación de mercado: \$ 7.500,00
- ✓ Valor ajustado por hectárea: \$ 3.750,00 USD.

A los valores ajustados de cada cobertura se les aplica el respectivo factor de ajuste o corrección según sea el caso:

3. FACTORES DE AJUSTE

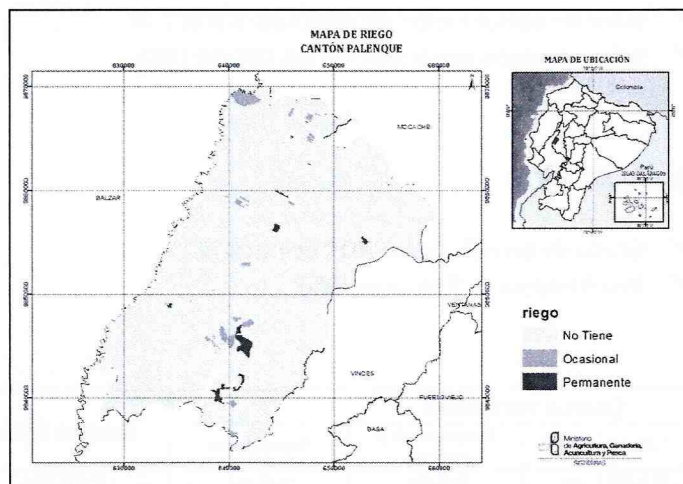
Para evitar la generalidad de valores de un predio a otro se aplican factores que reflejan las características tanto en riego, accesibilidad, pendiente, edad de cultivo, y situación legal de cada uno de los predios determinándose un avalúo real de los mismos.

En el proceso de estudios de mercado se definieron los factores de ajuste para el cantón, realizando una comparación de predios con características distintas, por ejemplo, un predio que tiene riego versus otro que no lo tiene pero manejan la misma agregación. De ahí se toma el porcentaje de afectación con el factor en análisis.

3.1. Factor disponibilidad de riego

El riego es uno de los factores más importantes en la producción de cultivos. En palenque muy pocos predios pueden acceder a este recurso, siendo los cultivos de cacao y banano quienes generalmente tienen acceso al mismo.

Disponibilidad de riego en el cantón Palenque



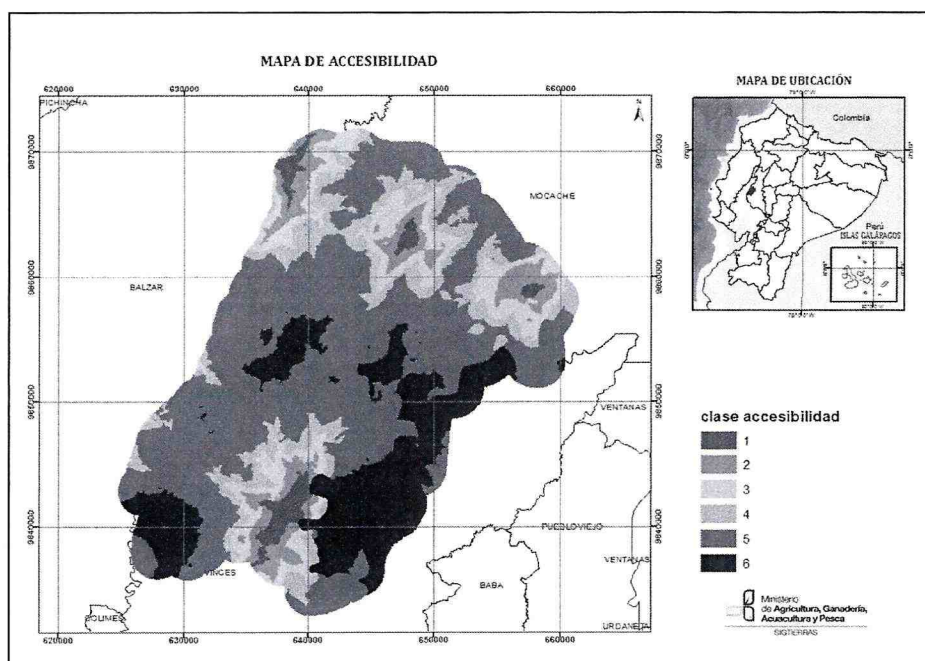
Coefficiente aplicado para el factor en disponibilidad riego en el cantón

DESCRIPCIÓN RIEGO	FACTOR
PERMANENTE	1,15
OCASIONAL	1,10
NO TIENE	1,00
NO APLICA	1,00

3.2. Factor Accesibilidad

Este factor se aplica al predio y comprende la distancia que existe entre una vía de primer orden o un centro poblado hacia el predio. La mayor influencia de este factor está en los predios ubicados alrededor de la ciudad de Palenque y del poblado de Jauneche.

Accesibilidad del Cantón Palenque



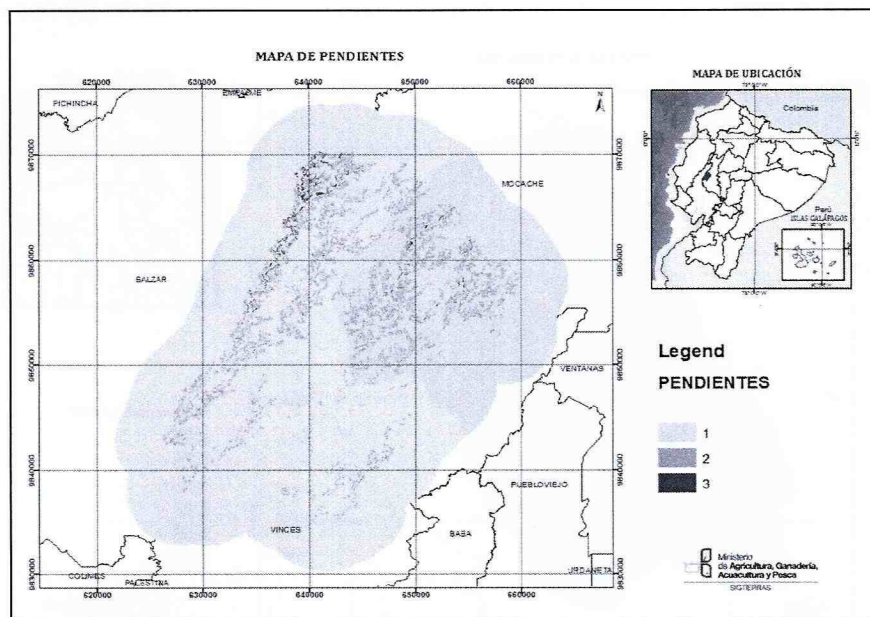
Factor de ajuste para accesibilidad en el cantón.

CLASES ACCESIBILIDAD	DESCRIPCION ACCESIBILIDAD	FACTOR ACCESIBILIDAD
1	MUY ALTA	1,15
2	ALTA	1,10
3	MODERADA	1,00
4	REGULAR	0,95
5	BAJA	0,90
6	MUY BAJA	0,85

3.3. Pendiente

Aplica una afectación directa al predio dependiendo de las condiciones topográficas que limitan el rendimiento y la explotación agrícola. En el caso de palenque, la pendiente predominante es 1, es decir, una inclinación de 0-5%.

Pendientes Cantón Palenque



Factor de ajuste en cuanto a pendiente para el Cantón Palenque

CLASES PENDIENTE	GRADO PENDIENTE	CODIFICACION	DESCRIPCION PENDIENTE	FACTOR PENDIENTE
1	0 - 5	A	PLANA	0,90
2	5 - 10	B	SUAVE	0,95
3	10 - 20	C	MEDIA	0,95
4	20 - 35	D	FUERTE	0,90
5	35 - 45	E	MUY FUERTE	0,85
6	45 - 70	F	ESCARPADA	0,85
7	> 70	G	ABRUPTA	0,80

3.4. Factor Edad de la plantación

Se aplica al sub-predio en las siguientes coberturas:

Coberturas a las cuales se aplica el factor edad.

COBERTURA DE LA TIERRA	CÓDIGO	DESARROLLO (años)	PLENA PRODUCCION (años)	FIN DE PRODUCCION (años)
CACAO	Ccc	0 - 2	3 - 6	≥ 7
CAFÉ	Ccf	0 - 2	3 - 6	≥ 7
AGUACATE	Cat	0 - 6	7 - 17	≥ 18
LIMÓN	Cln	0 - 2	3 - 8	≥ 9
MANDARINA	Cmr	0 - 2	3 - 8	≥ 9
MANGO	Cmg	0 - 6	7 - 17	≥ 18
MANZANA	Cmn	0 - 2	3 - 8	≥ 9
NARANJA	Cnj	0 - 2	3 - 8	≥ 9
OTRAS PERMANENTES	Ocp	0 - 4	5 - 10	≥ 11
PALMA AFRICANA	Cpf	0 - 3	4 - 15	≥ 16
TE	Cte	0 - 1	2 - 4	≥ 5
BALSA	Bba	0 - 4	≥ 5	N/A
CAUCHO	Bco	0 - 6	≥ 7	N/A
CUTANGA	Bcu	0 - 12	≥ 13	N/A
EUCALIPTO	Beo	0 - 12	≥ 13	N/A
JACARANDÁ	Bna	0 - 12	≥ 13	N/A
PACHACO	Bpc	0 - 12	≥ 13	N/A
LAUREL	Bl	0 - 12	≥ 13	N/A
MELINA	Bma	0 - 12	≥ 13	N/A
TECA	Bta	0 - 20	≥ 21	N/A
PINO	Bpo	0 - 17	≥ 18	N/A
CIPRÉS	Bpr	0 - 15	≥ 16	N/A
ALGARROBO	Bag	0 - 25	≥ 26	N/A
ALISO	Bal	0 - 18	≥ 19	N/A
FERNÁN SÁNCHEZ	Bfz	0 - 15	≥ 16	N/A
CHUNCHO	Bch	0 - 16	≥ 17	N/A
NEEM	Bne	0 - 17	≥ 18	N/A
CAÑA GUADUA O BAMBÚ	Bog	0 - 4	≥ 5	N/A

Coefficiente para el factor edad de la plantación

DESCRIPCION EDAD	FACTOR EDAD
PLENA PRODUCCION	1,00
EN DESARROLLO	0,95
FIN DE PRODUCCION	0,95
NO APLICA	1,00

3.5. Factor Titularidad (situación legal)

Indica la situación legal de cada predio.

Coefficiente titularidad aplicado al cantón

DESCRIPCION TITULARIDAD	FACTOR TITULARIDAD
CON TITULO	1,00
SIN TITULO	0,95
S/I	1,00

3.6. Factor Diversificación

Este factor se aplicará de acuerdo al criterio técnico municipal y mediante ordenanza, a uno o varios predios a diferencia del resto de factores que se aplican a nivel cantonal, estos predios deben mostrar algún tipo de peculiaridad que influye en su avalúo final.

4. CONCLUSION

El procedimiento técnico descrito, detalla las actividades realizadas para el ajuste de la valoración masiva de tierras rurales, en atención a la solicitud enviada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palenque, mediante el aprovechamiento y uso de las herramientas informáticas y técnicas que facilita el sistema SINAT, a través un proceso de actualización eficiente y objetivo que garantiza la aplicación de una política tributaria justa, equitativa y progresiva, en cumplimiento de expresas disposiciones legales previstas en el COOTAD.