

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

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 Tierra 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.

Mediante oficio de fecha 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*”. Con oficio Nro. 295-GADMCP-AM-AUL-2016 de fecha 1 de julio de 2016 el Municipio de Palenque, a base del reclamo presentado por ASOTECA y productores de banano y palma africana, solicita a SIGTIERRAS asistencia técnica para que, acogiendo el pedido presentado por este gremio, en representación de varios contribuyentes, se revise el proceso de valoración masiva realizada y se trabaje de manera conjunta un escenario posible de ajuste.

Atendiendo estas consideraciones, y luego de haber realizado un trabajo conjunto con la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad de Palenque y SIGTIERRAS, realizamos el análisis técnico respectivo y se han alcanzado los siguientes resultados:

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 se comporte de manera distinta a las generalmente propias o a la que previsiblemente le correspondería en función de su ubicación, producción, accesibilidad y otras. Bajo estas consideraciones y siempre y cuando se trate de supuestos puntuales o realidad variable, 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, se ha procedido a realizar un ajuste al valor de sustentación de mercado incorporando a las variables inicialmente consideradas: el valor del suelo; y 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 de las agregaciones "FORESTAL MADERABLE (Teca)", "PALMA AFRICANA" y "BANANO", bajo el siguiente esquema:

2.1. FORESTAL MADERABLE (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

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

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

- ✓ Costo de establecimiento de una hectárea: \$ 3.924,60 USD.
- ✓ Costo de valor del suelo: \$ 2.075,40 USD.
- ✓ 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, y siguiendo el método de valoración masiva se les aplicará el respectivo factor de ajuste o corrección de conformidad con lo previsto en la ordenanza municipal que regula la emisión del presente bienio.

3. CONCLUSION

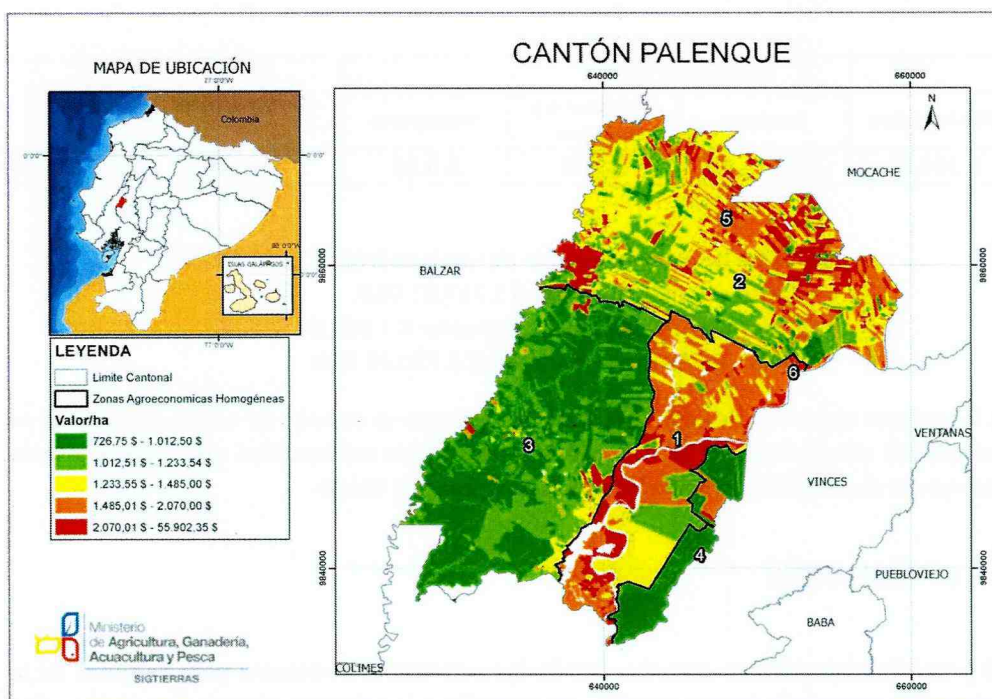
El procedimiento técnico descrito, detalla las actividades realizadas para el ajuste de la valoración masiva de tierras rurales, en atención a la solicitud enviada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palenque, mediante el aprovechamiento y uso de las herramientas informáticas y técnicas 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 y bajo los criterios metodológicos antes descritos, de los cuales se desprende el valor por hectárea ajustado para las agregaciones Forestal Maderable, Banano y Palma africana tal como se detalla en el siguiente cuadro:

AGREGACIÓN	Valor actual a enero 2016 (\$/ha)	Valor ajustado (\$/ha) a ser reemplazado
Forestal Maderable	7.000,00	3.702,00

Banano	8.000,00	6.000,00
Palma Africana	7.500,00	3.750,00

En consecuencia y para que el ajuste de sustentación al valor de mercado en las agregaciones descritas anteriormente se incorpore como nuevo parámetro de valoración, la Municipalidad deberá disponer la sustitución en la ordenanza del mapa de valor constante en el artículo 13 de la Ordenanza de Aprobación de Zonas Homogéneas y de Valoración de la Tierras Rural, y la subsecuente Determinación, Administración y Recaudación de los impuestos a los predios rurales del cantón Palenque, que incluirán, de así resolverlo, el ajuste detallado.

A continuación el mapa de valor ajustado:



4. RECOMENDACIÓN

Se recomienda a la Dirección Ejecutiva, y por su digno intermedio al GAD Municipal de Palenque, realizar la actualización de valoración conforme el presente detalle.

Adrian Carrera V.

Proyecto SIGTIERRAS

15 de julio de 2016