

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Alausí: Para la denominación de los ejes viales del suelo urbano	2
-	Cantón Baba: Que regula la administración, funcionamiento, y control del malecón “Mercedes de Jesús Molina”	15
-	Cantón Baba: Reformatoria a la Ordenanza que regula la jubilación patronal de los trabajadores	26
-	Cantón Calvas: Que regula la implementación del Programa de Apadrinamiento de Espacios Públicos	36
	014-GADMCCCH-2021 Cantón Chimbo: Que crea y regula la emisión, administración y control de especies valoradas	49
-	Cantón Santiago de Pillaro: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios para el bienio 2022 – 2023	57

GAD MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE PÍLLARO
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS PARA EL BIENIO 2022 – 2023 EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, se vuelve fundamental y necesario para el GADM Santiago de Píllaro, crear la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios para el bienio 2022 – 2023 en el cantón Santiago de Píllaro.

Para el Estado y los municipios, el catastro es un elemento de gran valor, en virtud de que es una herramienta que sirve para garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: su descripción física, jurídica y valor económico.

Una adecuada legislación catastral incide en aspectos fundamentales como la seguridad y la certeza jurídica en la tenencia de la tierra; como prioritario mecanismo de tributación a nivel municipal; como base de datos para la planificación; como referencia para el ordenamiento territorial; como guía elemental para la prestación de servicios públicos; como elemento caracterizador del destino de las políticas sociales; y como rasgo determinante de las políticas de desarrollo sustentable y protección del medio ambiente.

Al corresponderle a la municipalidad asumir las facultades y competencias que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, la expedición y posterior aplicación de esta ordenanza, será el instrumento legal para el cobro del impuesto predial en nuestra jurisdicción

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**CONSIDERANDO:**

Que, el Concejo Cantonal de Santiago de Píllaro, con base en la Constitución de la República, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el Código Orgánico Tributario, expidió la ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 - 2021, aprobada en primera y segunda Instancia en sesiones realizadas los días martes 10 y martes 17 de diciembre del 2019; y, promulgada en el Registro Oficial Edición Especial No 240 de fecha miércoles 15 de enero del año 2020;

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 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, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 55 literal i), establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos;

Que, el Art 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana;

Que, los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las edificaciones 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; y, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana cada bienio;

Que, los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; y, que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la edificación, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Art. 502, 504, 505, 516, 517 Y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para la determinación del valor de los predios, dispone que es indispensable que el concejo apruebe 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; que regirá para el bienio 2022-2023; y,
En uso de las facultades legales que le concede la Ley,

Expide la:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS PARA EL BIENIO 2022 – 2023 EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO.

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

Art.1.- Objeto. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro mediante la presente Ordenanza, establece los procedimientos de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios del Cantón Santiago de Píllaro, determinadas de conformidad con la ley.

Art 2.- Principios. - Los impuestos prediales urbanos que regirán para el BIENIO 2022-2023, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art 3.- Definición y Objeto del Catastro y del Sistema Catastral. - Catastro es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

El catastro tiene por objeto la identificación sistemática, lógica y georeferenciada de los predios en una base de datos geoespacial y alfanumérica integrada, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo territorial. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el cantón Santiago de Píllaro, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicas y privadas para los propietarios y usuarios de los predios.

El sistema catastral es un conjunto de procedimientos, recursos, herramientas, datos y descripciones que definen la propiedad territorial y configuran los catastros inmobiliarios.

El objeto de los sistemas catastrales consiste en gestionar el inventario de la información catastral y el padrón de los propietarios o poseedores de predios, determinar el valor de la propiedad, estructurar procesos automatizados de información catastral y administrar el uso de la información de la propiedad respecto a la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

Art. 4.- Dominio del Bien Inmueble. - Es el poder directo o indirecto sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

Art. 5.- Codificación Catastral Urbana. - La identificación predial a nivel urbano se realiza a partir de la definición de la clave catastral, la misma que está estructurada de la siguiente manera:

<i>Clave catastral urbana</i>			
Unidad espacial	Número de Dígitos	Ejemplo Santiago de Píllaro	Ejemplo Ciudad Nueva
Provincia	2	18 *	18 *
Cantón	2	08 *	08 *
Parroquia	2	01 *	02 *
Zona	1	1	2
Sector	1	1	2
Manzana	3	001	002
Lote	3	001	002
Propiedad horizontal Unidad**	3	001	001
Propiedad horizontal Bloque**	3	01	01
Propiedad horizontal Piso (Indicando P para Pisos y S en caso de Subsuelos)**	3	P01	P01

* Códigos fijos

**Para el caso de unipropiedad o fichas maestras de predios declarados en propiedad horizontal, para el componente de identificación de la sección Propiedad Horizontal empleará la siguiente cadena “000000P00”.

Art. 6.- Codificación Catastral Urbana Parroquial. - La identificación predial a nivel urbana parroquial se realiza a partir de la definición de la clave catastral, la misma que está estructurada de la siguiente manera:

<i>Clave catastral urbana parroquial</i>			
Unidad espacial	Número de Dígitos	Ejemplo Baquerizo Moreno	Ejemplo San Miguelito
Provincia	2	18 *	18 *
Cantón	2	08 *	08 *
Parroquia	2	51*	57 *
Zona	1	1	2
Sector	1	1	2
Polígono catastral	3	001	002
Lote	3	001	002
Propiedad horizontal Unidad**	3	001	001
Propiedad horizontal Bloque**	3	01	01
Propiedad horizontal Piso (Indicando P para Pisos y S en caso de Subsuelos)**	3	P01	P01

* Códigos fijos,

** Para el caso de unipropiedad o fichas maestras de predios declarados en propiedad horizontal, para el componente de identificación de la sección Propiedad Horizontal empleará la siguiente cadena “000000P00”.

Para generar el polígono catastral se deberá procurar seguir límites naturales (ríos, quebradas, etc) y/o elementos antrópicos (vías, senderos, canales, etc.)

Art. 7.- Administración de las claves catastrales. - Se deberá tomar las siguientes consideraciones:

- a. La clave catastral se deberá utilizar para predios urbanos. En predios urbanos que no estén declarados en propiedad horizontal se llenará con cero los campos correspondientes a: bloque, piso, unidad.
- b. Para áreas urbanas se deberá utilizar la unidad manzana.
- c. Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones resultantes una nueva clave catastral cancelándose la clave catastral del predio matriz, esta clave será egresada y quedará registrada en el archivo histórico.
- d. Si dos o más predios con clave catastral asignada se unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante. Las claves catastrales anteriores se cancelarán y se conservan como antecedente histórico y no podrá usarse nuevamente.

- e. En el caso de que un predio se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: bloque, piso, unidad.
- f. Todas las instituciones que presten servicios asociados al predio deberán utilizar la clave catastral como enlace de información.
- g. En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, lo rectificará la entidad competente a la que pertenezca.
- h. Si cambia la estructura de la clave catastral deberá dejarse registrada en el archivo histórico.

Art. 8.- Levantamiento predial. - Se realiza con el formulario de Ficha catastral 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. Estas variables permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes a:

- a. Identificación del predio.
- b. Tenencia del predio.
- c. Descripción física del terreno.
- d. Infraestructura y servicios.
- e. Uso del suelo.
- f. Características de las edificaciones.

Estas variables se expresan en los diferentes indicadores que contiene la Ficha Predial Urbana del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro.

Art. 9.- Valor del predio. - Para establecer el valor de los predios se considerarán de forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a. El valor del suelo que es el precio unitario del suelo urbano determinado por un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicando por la superficie del inmueble y corregido por diversos factores externos que mejora o disminuye su valor original.
- b. El valor de las edificaciones, que es el precio de las edificaciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,
- c. El valor de reposición que es la cantidad que se necesitaría para reponer o reconstruir una edificación o reparar los daños con materiales de la misma clase y claridad, a costos actualizados de edificación, despreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

CAPÍTULO II CATASTRO URBANO

SECCIÓN 1 VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 10.- Determinación del Valor por Metro Cuadrado. - Para determinar el valor comercial de los bienes inmuebles urbanos y establecer el valor por metro cuadrado de terreno, se tomará como referencia la zona homogénea geoeconómica a la que pertenece el predio en función a su zona homogénea física, estas zonas han sido identificadas en función al valor real del mercado en una determinada zona homogénea física.

La metodología de valoración inmobiliaria masiva por zonas homogéneas físicas y geoeconómicas permite tener la tasación de los suelos en un espacio geográfico determinado, considerando físicamente los componentes más relevantes para su cálculo económico como lo son: localización, influencia de las vías, topográfica, usos, servicios públicos y tipologías constructivas.

A partir de la identificación de este valor comercial por predio obtenido de la zona homogénea geoeconómica se realiza la individualización de los avalúos aplicando los factores de corrección que permiten apreciar o depreciar los predios, conforme cada particularidad.

Art. 11.- Zona Homogénea Física. - Se denomina zona homogénea física urbana a aquel espacio geográfico dentro de los perímetros urbanos y de expansión con características similares en ciertas variables que las diferencian de las adyacentes como:

- Accesibilidad vial:
 - Tipo de vía
 - Tipo de calzada (Material de capa de rodadura)
- Servicios Básicos y otros:
 - Servicios Básicos (Agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía)
 - Otros Servicios (Alumbrado público, recolección de basura)
- Funcionalidad urbana:
 - Uso del suelo. (Comercial, deportivo-cultural, educación, organismos públicos, salud, seguridad)
- Características físicas:
 - Altura de edificación
 - Pendiente
 - Tamaño

Art. 12.- Zona Homogénea Geoeconómica. - Se entiende por zona homogénea geoeconómica al espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a su precio.

Art. 13.- Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas. - Es el proceso por el cual se establece a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas

homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados dentro de ellas.

Se entiende por puntos de investigación económica aquellos seleccionados dentro del área urbana para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.

Art. 14.- Zonas Homogéneas Goeconómicas. - Para la determinación de los valores por metro cuadrado en cada zona homogénea goeconómica dentro de las ocho áreas urbanas del cantón Santiago de Pillaro, se ha establecido ocho mapas de zonas homogéneas goeconómicas urbanas y la respectiva tabla de valores:

<i>Zonas homogéneas Goeconómicas de Áreas Urbanas Cantón Santiago de Pillaro</i>					
ID	ZHG	VALOR (USD)	ID	ZHG	VALOR (USD)
Ciudad de Pillaro					
1	Sector 1	213	25	Sector 14	50
2		290	26	Sector 15	35
3	Sector 2	179	27		Sector 16
4	Sector 3	170	28	40	
5	Sector 4	150	29	51	
6	Sector 5	125	30	Sector 17	34
7	Sector 6	100	31		35
8		110	32		40
9	Sector 7	85	33	Sector 18	60
10	Sector 8	50	34		35
11		80	35	40	
12	Sector 9	34	36	Sector 19	42
13		45	37		55
14		60	38	Sector 20	35
15		80	39		40
16		85	40	Sector 21	26
17		140	41	Sector 22	30
18		Sector 10	80	42	Sector 23
19	Sector 11	55	43	40	
20	Sector 12	45	44	Sector 24	30
21	Sector 13	25	45	Sector 25	30
22		35	46	Sector 26	25
23		42	47	Sector 27	25
24		45	48	Sector 28	16

Marcos Espinel	Sector 29	19
		26
San Miguelito	Sector 30	14
		19
		30
Emilio María Terán	Sector 31	13
		15
		26
Baquerizo Moreno	Sector 32	17
		21
Presidente Urbina	Sector 33	12
		15
San Andrés	Sector 34	21
		30
San José De Poaló	Sector 35	14
		21

Art. 15.- Factores de Corrección para ajuste del Valor del Suelo.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Píllaro y en las cabeceras urbanas parroquiales de: Baquerizo Moreno, Emilio María Terán, San Miguelito, Marcos Espinel, Presidente Urbina, San Andrés y San José de Poaló, se tomará el valor unitario base asignado a la zona homogénea geoeconómica, área en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores de corrección en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en la base del sistema catastral, los factores a analizar son: factor frente: Ffte, factor fondo: Ffdo, factor tamaño: Ftam, factor topográfico: Ftop, factor uso del terreno: Fuso, factor localización: Floc, factor calidad suelo: Fcs, factor forma: Fform, factor nivel terreno: Fniv.

Art. 16.- Factores endógenos. - Para el cálculo de los factores frente y fondo, de los predios implantados en toda el área urbana de la ciudad, se determinó luego de la investigación el LOTE TIPO, un lote con frente de 10 m y fondo de 20 m; es decir, un lote de proporción ideal 1:2.

- **Factor Frente (Ffte):**

<i>Factor Frente</i>		
Id	Condición	Factor
1	0 a 10	0,96
2	10 a 20	1,00
3	20 a 24	1,10
4	24 a 28	1,18

5	28 a 32	1,27
6	32 a 36	1,34
7	36 a 40	1,41
8	Mayor a 40	1,42

- **Factor Fondo (Ffdo):**

<i>Factor Fondo</i>		
Id	Condición	Factor
1	0 a 10	0,91
2	10 a 19	0,97
3	20 a 40	1,00
4	40 a 50	0,89
5	50 a 60	0,82
6	60 a 70	0,76
7	70 a 80	0,71
8	80 a 90	0,67
9	90 a 100	0,62
10	Mayor a 100	0,63

- **Factor Tamaño (Ftam):** No existen fórmulas matemáticas para aplicar el factor de tamaño; únicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño. En las zonas urbanas, el tamaño se refiere a cuántas veces es mayor que el lote o inmueble tipo.

<i>Factor Tamaño</i>		
Id	Condición	Factor
1	0 a 200,00	1,00
2	200,00001 a 400,00	0,95
3	400,00001 a 600,00	0,90
4	600,00001 a 800,00	0,85
5	800,00001 a 900,00	0,80
6	900,00001 a 1000,00	0,75
7	1000,00001 en adelante	0,70

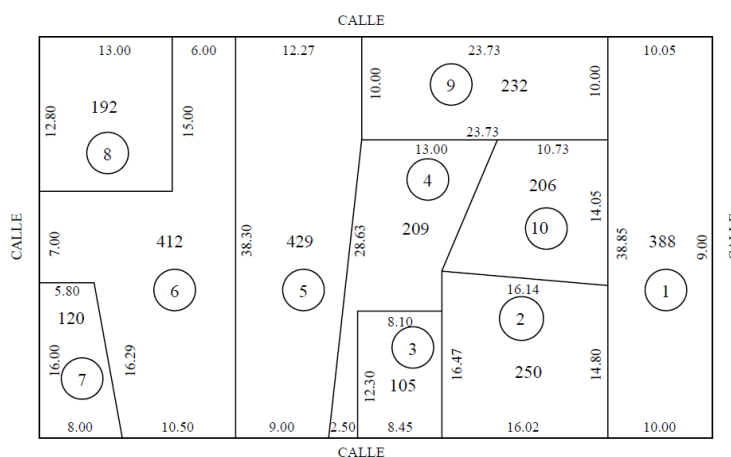
- **Factor topográfico (Ftop):**

<i>Factor Topografía</i>			
Id	Condición		Factor
1	Plana	0 % - 5 %	1,00
2	Media	5 % - 25 %	0,80
3	Fuerte	25 % - 75 %	0,70
4	Muy Fuerte	> 75 %	0,60

• **Factor Uso del terreno (Fuso):**

<i>Factores de uso de suelo</i>					
Id	Condición	Factor	Id	Condición	Factor
1	Acuacultura	1,05	18	Institucional público	1,10
2	Agrícola	1,05	19	Minero	1,30
3	Agroindustrial	1,10	20	Pecuario	1,10
4	Bienestar Social	1,12	21	Preservación patrimonial	1,00
5	Casa comunal	1,10	22	Protección ecológica	1,00
6	Comercial	1,15	23	Recreación y deporte	1,10
7	Comercial y Residencial	1,20	24	Religioso	1,15
8	Conservación	1,22	25	Residencial	1,00
9	Cultural	1,10	26	Salud	1,20
10	Diplomático	1,30	27	Seguridad	1,10
11	Educación	1,15	28	Servicios	1,10
12	Espacio público	1,00	29	Servicios especiales	1,15
13	Financiero	1,25	30	Transporte	1,20
14	Forestal	1,10	31	Turismo	1,25
15	Hidrocarburos	1,20	32	Sin uso	1,00
16	Industrial	1,25	33	Otro	1,00
17	Institucional privado	1,20			

- **Factor localización (Floc):** Está definido por la localización del predio dentro de la manzana, para fines de estudio se considerará como frente el mayor de estos y como profundidad la longitud de la distancia, tomada perpendicularmente desde el frente.



<i>Factor Localización</i>		
Id	Condición	Factor
	Manzanero	1,30
1	Cabecera	1,25
7,8	Esquinero	1,20

2,3,6,9	Intermedio	1,15
4	En callejón	1,10
5	En L	1,00
10	Interior	0,95
6	Triángulo	0,85
5	En Cruz	1,22
	En T	1,05

- **Factor calidad Suelo (Fcs):**

<i>Factor Calidad de suelo</i>		
Id	Condición	Factor
1	Seco	1,00
2	Cenagoso	0,90
3	Húmedo	0,80
4	Inundable	0,70

- **Factor forma (Fform):**

<i>Factor Nivel del terreno</i>		
Id	Condición	Factor
1	Regular	1,00
2	Irregular	0,95
3	Muy irregular	0,90

- **Factor nivel terreno (Fniv):**

<i>Factor Nivel del terreno</i>		
Id	Condición	Factor
1	A nivel	1,00
2	Sobre nivel	0,90
3	Bajo nivel	0,80

- **Factor Acceso Vial (faccess):**

Material de la Vía	Factor
EMPEDRADO	0.95
LASTRE	0.92
PAVIMENTO FLEXIBLE	1.0
TIERRA	0.9
OTRO	1.0
ADOQUIN OMAMENTAL	0.97
ADOQUIN DE CEMENTO	0.97
ADOQUIN DE PIEDRA	0.97
PAVIMENTO RIGIDO	1.0

- **Factor Servicio Energía (fenergia):**

Descripción	Factor
GENERADOR	0.96
PANEL SOLAR	0.96
NO TIENE	0.9
OTRO	0.9
RED PUBLICA	1.0

- **Factor Servicio Alcantarillado (falcantarillado):**

Descripción	Factor
COMBINADO	1.00000
LETRINA	0.95000
PLUVIAL	1.00000
POZO SEPTICO	0.95000
SANITARIO	1.00000
NO TIENE	0.90000
OTRO	0.90000

- **Factor Servicio Agua (fagua):**

Descripción	Factor
CANAL	0.92000
ENTUBADA	0.94000
JUNTA DE AGUA	0.92000
POTABLE	1.00000
POZO	0.91000
TANQUERO	0.94000
NO TIENE	0.90000
OTRO	0.90000

- **Factor Aceras/Bordillos (faceras):**

Descripción	Factor
NO TIENE	0.92000
SI TIENE	1

Art. 17.- Cálculo del factor de corrección del valor individual del suelo (Fc). - Para el avalúo individual del suelo se toma en cuenta sus propias características, se establecen fórmulas de cálculo y factores de ajuste del valor del suelo. Cabe indicar que no

necesariamente todos los factores serán aplicados, sino que dependerán de las condiciones de cada lote, el factor de corrección queda definido por la siguiente fórmula:

$$F_c = F_{fte} \times F_{tam} \times F_{top} \times F_{uso} \times \left(\frac{F_{fdo} + F_{loc} + F_{cs} + F_{form} + F_{niv}}{5} \right) \times \left(\frac{f_{energia} + f_{alcantarillado} + f_{agua} + f_{aceras} + f_{acceso}}{5} \right)$$

Donde:

- Factor Frente: F_{fte}
- Factor Tamaño: F_{tam}
- Factor Uso del Terreno:
- Factor Calidad Suelo: F_{cs}
- Factor Nivel Terreno: F_{niv}
- Factor Servicio de Energía: $f_{energia}$
- Factor Servicio de Alcantarillado: $f_{alcantarillado}$
- Factor Servicio de Agua: f_{agua}
- Factor Aceras/Bordillos: f_{aceras}
- Factor Acceso Vial: f_{acceso}

Art. 18.- Cálculo del avalúo final del terreno en el área urbana y urbano parroquial.

- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$VS = PUBs \times S \times Fc$$

En donde:

- VS = Valor individual del terreno urbano en dólares americanos;
- $PUBs$ = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el mapa de zona homogénea geoeconómica urbana;
- S = Área del lote en metros cuadrados; y,
- Fc = Factor total de corrección.

SECCIÓN 2 VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN URBANA

Art. 19.- Método de Valoración de las Edificaciones. - Para valorar la edificación se utilizará el “Método de Costo” o “Costo de Reposición”, entendiéndose a éste como el valor de la edificación nueva, a partir de las tipologías y factores de corrección previstas en esta sección. La valoración de la edificación será el resultado de la suma de la valoración por bloque y por piso de las edificaciones dentro del predio.

Art. 20.- Método de Costo de Reposición. - Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la edificación a precios de hoy en función de valores unitarios de acabados y materiales de edificación dentro del cantón Santiago de Píllaro, un bien semejante al del objeto de avalúo y restada la depreciación acumulada.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente del suelo.

El desarrollo de este método se debe entender por costo total de la edificación la suma de los costos directos, costos indirectos, financieros y gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la edificación se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble, es decir en función a los costos propios que se han encontrado en el mercado comercial del cantón Santiago de Píllaro.

Art. 21.- Valoración de las edificaciones en el área urbana. - La valoración de las edificaciones en el área urbana del cantón Santiago de Píllaro será realizada a partir de las tipologías y factores de corrección o ajuste.

Art. 22.- Valoración por tipologías de edificación. - Para efectos de valoración y aplicación del método de reposición las edificaciones se agrupan por sistemas constructivos, que definen una tipología integrada por: uso, materiales empleados en estructura, paredes y cubierta; número de pisos y acabados.

- Por su uso: habitacional, comercial, industrial, oficinas, bien patrimonial, recreación, turismo, deporte, agrícola, agropecuario, agroindustrial, cultura, salud, religioso, minero, administración pública, transporte, seguridad, infraestructura, hospedaje, sin uso.
- Por su sistema constructivo: puede ser sistema constructivo soportante y portante.
- Por sus acabados: pueden ser,

Popular. - Se caracteriza por ser una edificación sin mayores especificaciones técnicas en su edificación, y acabados, se puede decir que sirve únicamente como sitio de descanso y protección, sin importar sus acabados. Está construida con una cimentación superficial, con paredes soportantes, madera, caña, sin enlucidos, instalaciones eléctricas vistas; en ocasiones sin una actividad determinada; es decir no tuvo una planificación profesional.

Normal. - Cimentación y estructura de hormigón armado; cubierta con losa o teja y madera vista; recubrimientos de pisos con parquet, piso flotante, gress, cerámica, baños y cocinas con zócalos de azulejo, enlucidas y pintadas, puertas tamboradas, ventanas de hierro, muebles empotrados, tuberías de agua potable de PVC, cerraduras y grifería nivel medio.

De Primera. - Cimentación y estructura de hormigón armado; cubierta losa o teja y madera vista lacada; paredes enlucidas y pintadas, cornisas decorativas al filo del cielo raso, ventanas de aluminio y vidrio bronce, puertas paneladas y lacadas, pisos con recubrimiento de mármol, granito, piedra, tablón, baños y cocina recubiertos de azulejos de piso a techo; tuberías de agua de cobre, sanitarios y cerraduras de primera, muebles empotrados.

Art. 23.- Valores unitarios por metro cuadrado por Tipología (Vu). - El estudio de tipologías constructivas del cantón Santiago de Píllaro parte del análisis del tipo de estructura y su combinación con pisos y tipo de acabado. De acuerdo a la calificación tipológica de la edificación, se aplicará la siguiente tabla de tipologías y precios unitarios.

<i>Tabla de Tipologías y Valor unitario por m²</i>				
TIPOLOGÍAS		A	B	C
		1-2 plantas	3-5 plantas	5 o más plantas
T1	Hormigón armado	250	330	450
T2	Hierro / metal	200		
T3	Soportante	90		
T4	Madera	80		
T5	Mixta / hormigón	200		
T6	Mixta / madera	160		

Art. 24.- Factores de Corrección para ajuste del Valor constructivo. - Para la valoración individual de las edificaciones ubicados en el área urbana del cantón Pillaro, se tomará el valor unitario de la tipología por piso y acabado al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las edificaciones, se considerarán los siguientes factores de corrección como: por uso, coeficientes por porcentaje (%) de edad, estado de conservación y mantenimiento; vida útil y vida residual de las edificaciones.

- **Factor Uso:** La variación por efectos de tamaño del lote, se calculará con la siguiente tabla:

<i>Factor de corrección por uso</i>					
Id	Calificación	Factor	Id	Calificación	Factor
1	No Tiene	1,00	29	Organismo internacional	1,20
2	Balcón	1,00	30	Otros	1,00
3	Banco	1,25	31	Parqueadero	1,10
4	Baño sauna / turco / hidro	1,10	32	Patio / jardín	1,05
5	Bodega	1,15	33	Pensión	1,20
6	Casa	1,10	34	Plantel avícola	1,20
7	Casa comunal	1,18	35	Plaza de toros	1,25
8	Cuarto de máquinas	1,20	36	Porqueriza	1,10
9	Departamento	1,00	37	Recinto militar	1,10
10	Garita / guardianía	1,00	38	Recinto policial	1,10
11	Gimnasio	1,20	39	Reclusorio	1,30
12	Guardería	1,15	40	Representación diplomática	1,30
13	Hospital	1,20	41	Restaurante	1,20
14	Hostal	1,25	42	Retén policial	1,10
15	Hostería	1,25	43	Sala comunal	1,10
16	Hotel	1,30	44	Sala de cine	1,15
17	Iglesia	1,10	45	Sala exposición	1,20
18	Lavandería	1,00	46	Sala de juegos	1,15
19	Local comercial	1,22	47	Sala de ordeño	1,22

20	Malecón	1,00	48	Sala de culto / templo	1,20
21	Maternidad	1,10	49	Sala hospitalización	1,10
22	Mercado	1,10	50	Sala de eventos	1,10
23	Mirador	1,15	51	Teatro	1,20
24	Motel	1,25	52	Terminal de transferencia	1,25
25	Museo	1,00	53	Terminal interprovincial	1,25
26	Nave industrial	1,15	54	Terraza	1,00
27	Oficina	1,20	55	UPC	1,10
28	Orfanato	1,00			

- **Factor por Acabados:**

Id	Condición	Factor
1	Lujo	1,20
2	Bueno	1,10
3	Económico	1,00
4	Básico – tradicional	0,90
5	No tiene	0,80

- **Factor de Depreciación por Edad de la Construcción:** Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$D = \frac{\left[\left(\frac{E}{Vu} \right) + \left(\frac{E}{Vu} \right)^2 \right]}{2}$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad de la construcción = (2021 – año de la construcción).

Vu = Vida útil según tipología

- **Factor por Estado de Construcción:**

Id	Condición	Factor
1	Muy bueno	1,00
2	Bueno	0,95
3	Regular	0,90
4	Malo	0,85
5	Obsoleto	0,80

- **Factor Etapa de Construcción:**

<i>Factor Etapa de construcción</i>		
Id	Condición	Factor
1	En acabados	0,85
2	En estructura	0,50
3	En planos	0,00
4	Abandonada	1,10
5	Sin modificación	1,00
6	Terminada	1,00

- **Factor de Vida Útil y Vida Residual:** Para determinar la edad que tiene una edificación es importante la investigación en el campo o a través de escritura, las dos variables de este cuadro intervienen directamente en el proceso de valoración de cada una de las unidades, debido a la depreciación que sufren los sistemas estructurales con el paso de los años.

<i>Factor Vida útil y valor residual</i>			
Código	Tipología	Vida útil	% residual
T1	Hormigón armado	80	10
T2	Hierro / metal	50	10
T3	Soportante	30	10
T4	Madera	50	10
T5	Mixta / hormigón	80	10
T6	Mixta / madera	50	10

- **Adicionales Constructivos:** El avalúo de los adicionales constructivos se realizará aplicando la siguiente tabla:

Tabla de precios unitarios para adicionales constructivos			
Número	Adicional constructivo	Unidad	Valor unitario (USD)
1	Alarma comunitaria	Unidad	485,00
2	Asadero (BBQ)	m	30,00
3	Ascensor	Unidad	25.000,00
4	Bomba hidroneumática	Unidad	240,00
5	Cancha deportiva de cemento	m	50,00
6	Cancha deportiva césped natural	m	90,00
7	Cancha deportiva césped sintético	m	80,00
8	Cancha deportiva de tierra	m	35,00
9	Central telefónica	Unidad	1.189,00
10	Cerramiento/ladrillo bloque enlucido	m	40,00
11	Cerramiento ladrillo sin enlucir	m	25,00
12	Cisterna	Unidad	800,00

13	Escalera eléctrica	Unidad	15.000,00
14	Gas centralizado	Unidad	5.000,00
15	Muro de piedra	m	60,00
16	Cerramiento de Adobe	m	40,00
17	Cerramiento hierro/mampostería	m	50,00
18	Cerramiento malla/mampostería	m	35,00
19	Sistema contra incendio	Unidad	5.000,00
20	Sistema de vigilancia	Unidad	3.000,00
21	Sistema transmisión satelital	Unidad	4.500,00
22	Piscina cubierta	m	350,00
23	Piscina descubierta	m	250,00
24	Planta eléctrica	Unidad	2.000,00
25	Portón automático de hierro	m	800,00
26	Portón automático madera-hierro	m	800,00
27	Reservorio	m	600,00
28	Sistema aire acondicionado	Unidad	2.500,00
29	Sistema climatización	Unidad	3.250,00
30	Otro		

Las valoraciones de obras complementarias, denominadas “adicionales constructivos” en atención al contenido de la ficha catastral, se calculan de la siguiente manera:

$$Va = PxD$$

En donde:

- ✓ Va = Valor total del Adicional (USD)
- ✓ P = Precio base o unitario del Adicional (USD)
- ✓ D = Dimensión, Cantidad

Art. 25.- Cálculo del Valor Total de la Edificación (VT).- A partir del costo de reposición las edificaciones se depreciarán por su estado de conservación y por desgaste por el paso del tiempo de su vida útil (o vida técnica), rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil.

El valor total de una edificación se determina con la aplicación de la siguiente expresión:

$$VT = \{A \times PU_{Tipo} \times Fuso \times Fac \times (1 - D) \times Fcons \times Fet\} + VA + IE;$$

Donde:

- ✓ VT = Valor total de la edificación
- ✓ A = Área de la edificación a avaluar
- ✓ PU_Tipo = Precio unitario base de la edificación (en función de cada tipología)
- ✓ Fuso = Factor por uso de la edificación
- ✓ Fac = Factor por acabados
- ✓ D = Factor por edad de la edificación
- ✓ Fcons = Factor por conservación de la edificación

- ✓ Fet = Factor por etapa de edificación
- ✓ VA = Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos
- ✓ IE = Suma de Instalaciones Especiales

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

$$VT = A \times PU_{Tipo} \times 0,10$$

Art. 26.- Avalúo total de la propiedad. - El valor total de la propiedad, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total del suelo (urbano) y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir al interior del mismo.

El valor total de la propiedad a nivel urbano será:

$$AVT = VS + VT;$$

Donde:

- AVT = Avalúo total individual de la propiedad urbana;
- VS = Valor individual del terreno urbano;
- VT = Valor de la edificación total.

**CAPÍTULO III
DEL IMPUESTO PREDIAL
SECCIÓN 1
DEFINICIONES GENERALES**

Art. 27.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma, todos los propietarios o poseionarios de predios urbanos ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Santiago de Píllaro.

Art. 28.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial constituyen los predios urbanos en el cantón Santiago de Píllaro y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

Art. 29.- Sujeto Activo. - El sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el GAD Municipal de Santiago de Píllaro y, por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de las Direcciones Financiera y Dirección de Avalúos y Catastros.

Art. 30.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables, sean dueños o poseionarios, de asumir los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica como señalan los artículos del 24 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Santiago de Pillaro.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta Ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a. El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b. En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario y depositario arrendatario.
- c. Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta Ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidos en los siguientes casos:

- a. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
- b. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
- c. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
- d. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
- e. Los síndicos de quiebras o de consumos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos designados judicial o convencionalmente.
- f. Los adquirientes de predios por los tributos a la propiedad que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
- g. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión, o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende el valor total que por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

- h. Los sucesores a título universal respecto de los tributos a los predios urbanos, adeudado por el causante.
- i. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos que sobre dichos predios adeudaren el donante o causante.
- j. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado el dominio o posesión de los mismos y que consten como bienes mostrencos o vacantes.

SECCIÓN 2 VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL

Art. 31.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible se sumarán los valores de los predios que posea un propietario dentro del cantón Santiago de Pillaro y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 32.- Determinación del Impuesto Predial Urbano. - De acuerdo a la banda impositiva prevista en el artículo 504 del COOTAD a efectos de determinar la cuantía para el impuesto predial urbano se aplicará la tarifa del cero punto cuarenta por mil (0.40 x 1000) del avalúo real.

Art. 33.- Valor imponible para varios predios del mismo propietario o poseedor. - Cuando un propietario o poseedor registre a su nombre varios predios dentro del cantón Santiago de Píllaro, 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.

Art. 34.- Tributación de predios en condominio o copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrá solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda la parte proporcional de su propiedad. 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 propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección Financiera y la enmienda tendrá efecto a año inmediato siguiente.

Art. 35.- Las edificaciones nuevas, aumentos y refacciones que se produzcan previo al permiso municipal una vez aprobado los planos y la obra. - Estarán sujetas a la inspección final que lo realizará el técnico del departamento de orden y control urbanístico y ambiental; y, para los efectos respectivos se informará al departamento de Avalúos y Catastros, el cual procederá a abrir o modificar la ficha catastral determinando en la misma los cambios operados en el inmueble y practicar su avalúo.

SECCIÓN 3

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL.

Art. 36.- Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos adscrito al GAD Municipal del cantón Santiago de Pillaro. - El valor de esta contribución anual es el cero punto quince por mil (0,15 x 1000) del avalúo total de la unidad predial tal como lo establece la Ley contra Incendios.

Art. 37.- Tasa por emisión e impresión de título de crédito. - El valor de esta tasa anual es de dos dólares (USD \$ 2,00) por cada unidad predial.

Art. 38.- Impuesto anual adicional a propietarios de predios no edificados o de edificaciones obsoletas en zonas de promoción inmediata. - Los propietarios de predios no edificados y de edificaciones obsoletas, ubicados en zonas de promoción inmediata, pagarán un impuesto adicional equivalente al dos por mil (2x1000) del avalúo, de acuerdo a las regulaciones previstas en el artículo 507 del COOTAD.

Art. 39.- Otros impuestos. - Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPÍTULO IV

EXENCIONES DE IMPUESTOS.

Art. 40.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS. - Están exentos de pago de impuesto predial los siguientes predios:

- a) Los predios urbanos, cuyo valor no exceda de veinte y cinco (25) Remuneraciones Básicas Mínimas Unificadas del trabajador en general.
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contemplados en el artículo 225 de la Constitución de la República.
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.
- d) Las propiedades de gobiernos extranjeros u organismos internacionales de función pública que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro.
- e) Las tierras comunitarias de los pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas.
- f) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.
- g) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública desde el momento de la notificación al propietario y el Registro del Propiedad. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributarán por lo no expropiado.

Art. 41.- EXENCIONES TEMPORALES. - Gozará de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deben considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares por cada hijo.
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Banco del Instituto de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con Bono de la Vivienda, las asociaciones, mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar y,
- c) Los predios que posean edificaciones que sean considerados por el GAD Municipal como proyectos de Vivienda de Interés Social.

Art. 42.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones estipuladas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que serán efectivas mediante la presentación de la solicitud por parte del contribuyente, dirigido a la Dirección de Gestión Financiera del GAD Municipal del Cantón Santiago de Pillaro.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la Remuneración Básica Unificada que se encuentra 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 de reavalúo se podrán presentar hasta el treinta de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art. 43.- EXONERACIONES ESPECIALES. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) RBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientos) RBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta Ordenanza;
- b) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Adulto Mayor, tendrán derecho a las respectivas deducciones, según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde a sus derechos y acciones. Se faculta a la Dirección de Gestión Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;
- c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; y,

Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección y 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 quinientos (500) Remuneraciones Básicas Mínimas Unificadas del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelarán un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente; y, el carné de discapacidad otorgado por el organismo competente, serán documentos suficientes para el trámite previo a acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición incapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado con el propósito de que el GAD Municipal cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación. - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Artículo 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades

CAPÍTULO V ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 44.- NOTIFICACIÓN DE AVALUOS. - Una vez que se haya realizado la actualización del catastro, la Dirección de Gestión Financiera o quién haga sus veces notificará por medio de la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art. 45.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos generados y actualizados por la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros, la Dirección de Gestión Financiera del GAD Municipal, dispondrá a la oficina de Rentas o quién tenga esa responsabilidad, la emisión de los títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde, los mismos que refrendados por el el/la Directora/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Artículo 150 del Código Tributario.

Art. 46.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Analista de Rentas, comunicará al Director/a Financiero/a y éste a su vez de inmediato al Tesorero/a del GAD Municipal para su custodia y recaudación.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el/la Director/a Financiero/a y el/la Analista de Rentas

Art. 47.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el GAD Municipal no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre al que corresponda la obligación.

Art. 48.- PAGO DEL IMPUESTO. - Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de la rebaja al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

Del 01 al 15 de Enero	10%
Del 16 al 31 de Enero	9%
Del 01 al 15 de Febrero	8%
Del 16 al 26 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%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 01 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal de conformidad al COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudará los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art. 49.- 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. 50.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto predial y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes sin lugar a liquidaciones diarias, la fracción de mes se liquidará como mes completo.

Art. 51.-COACTIVA. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en la Artículo 350 del COOTAD.

Art. 52.- 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 al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 53.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Artículos 115 del Código Tributario y 340 del COOTAD, ante la Dirección Financiera del GAD Municipal quien los resolverá en el tiempo y la forma establecida.

En caso de encontrarse en descuento con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarlo dentro del término de 15 días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de 30 días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 54.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieren infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

CAPITULO VI IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 55.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 56.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por el impuesto establecido en el COOTAD, es a la propiedad rural.

Art. 57. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- a) Identificación predial
- b) Tenencia
- c) Descripción del terreno
- d) Infraestructura y servicios
- e) Uso y calidad del suelo
- f) Descripción de las edificaciones
- g) Gastos e Inversiones

Art. 58.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta ordenanza; con lo que el Concejo aprueba el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor de terrenos

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

TABLA DE VALORES DE TIERRAS POR METRO CUADRADO

Clase	Valor X m ²
1	0.25
2	0.50

3	0.90
4	1.40
5	1.70
6	2.00
7	2.20
8	2.40
9	2.80
10	3.20
11	4.00
12	4.40
13	5.00
14	5.50
15	5.9
16	6.40
17	7.00
18	7.40
19	7.90
20	8.40
21	9.00
22	9.50
23	10.00
24	10.60
25	11.70
26	12.20
27	12.70
28	13.30
29	14.10
30	15.00

FACTORES A APLICARSE PARA EL CALCULO DE AVALUOS DE TERRENOS RURALES

Valor m2 corregido = Valor del Sector (F Vialidad + F Agua + F Servicios) x F Tamaño

FACTOR AGUA

Acceso a Dotación de Agua	Frecuencia	Factor
NO TIENE	SIEMPRE	0.0
NO TIENE	FRECIENTEMENTE	0.0
NO TIENE	ESCASO	0.0
NO TIENE	NUNCA	0.0
RED PÚBLICA	SIEMPRE	0.3
RED PÚBLICA	FRECIENTEMENTE	0.25
RED PÚBLICA	ESCASO	0.2
RED PÚBLICA	NUNCA	0.0
DE POZO	SIEMPRE	0.1
DE POZO	FRECIENTEMENTE	0.1
DE POZO	ESCASO	0.05
DE POZO	NUNCA	0.0
DE RÍO, VERTIENTE, ACEQUIA	SIEMPRE	0.1
DE RÍO, VERTIENTE, ACEQUIA	FRECIENTEMENTE	0.1
DE RÍO, VERTIENTE, ACEQUIA	ESCASO	0.05
DE RÍO, VERTIENTE, ACEQUIA	NUNCA	0.0
CARRO REPARTIDOR	SIEMPRE	0.0
CARRO REPARTIDOR	FRECIENTEMENTE	0.0
CARRO REPARTIDOR	ESCASO	0.0
CARRO REPARTIDOR	NUNCA	0.0
RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA	SIEMPRE	0.1
RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA	FRECIENTEMENTE	0.1
RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA	ESCASO	0.05
RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA	NUNCA	0.0
ENTUBADA	SIEMPRE	0.25
ENTUBADA	FRECIENTEMENTE	0.2
ENTUBADA	ESCASO	0.15
ENTUBADA	NUNCA	0.0
CANAL	SIEMPRE	0.2
CANAL	FRECIENTEMENTE	0.15
CANAL	ESCASO	0.1
CANAL	NUNCA	0.0
MANANTIAL	SIEMPRE	0.1
MANANTIAL	FRECIENTEMENTE	0.1
MANANTIAL	ESCASO	0.05
MANANTIAL	NUNCA	0.0

RESERVORIO	SIEMPRE	0.1
RESERVORIO	FRECUENTEMENTE	0.1
RESERVORIO	ESCASO	0.05
RESERVORIO	NUNCA	0.0
JUNTA DE AGUA	SIEMPRE	0.2
JUNTA DE AGUA	FRECUENTEMENTE	0.15
JUNTA DE AGUA	ESCASO	0.1
JUNTA DE AGUA	NUNCA	0.0
OTRO	SIEMPRE	0.0
OTRO	FRECUENTEMENTE	0.0
OTRO	ESCASO	0.0
OTRO	NUNCA	0.0

FACTOR VIALIDAD

Tipo de Vía	Material Calzada	Factor
AUTOPISTA	NO TIENE	0.0
AUTOPISTA	TIERRA	0.15
AUTOPISTA	EMPEDRADO	0.25
AUTOPISTA	LASTRE	0.2
AUTOPISTA	ADOQUIN	0.35
AUTOPISTA	PAVIMENTO FLEXIBLE (ASFALTO)	0.3
AUTOPISTA	PAVIMENTO RÍGIDO (HORMIGÓN)	0.4
AUTOPISTA	OTRO	0.0
AVENIDA	NO TIENE	0.0
AVENIDA	TIERRA	0.15
AVENIDA	EMPEDRADO	0.25
AVENIDA	LASTRE	0.2
AVENIDA	ADOQUIN	0.35
AVENIDA	PAVIMENTO FLEXIBLE (ASFALTO)	0.3
AVENIDA	PAVIMENTO RÍGIDO (HORMIGÓN)	0.4
AVENIDA	OTRO	0.0
CALLE	NO TIENE	0.0
CALLE	TIERRA	0.1
CALLE	EMPEDRADO	0.2
CALLE	LASTRE	0.15
CALLE	ADOQUIN	0.3
CALLE	PAVIMENTO FLEXIBLE (ASFALTO)	0.25
CALLE	PAVIMENTO RÍGIDO (HORMIGÓN)	0.35
CALLE	OTRO	0.0
CALLEJÓN	NO TIENE	0.0

CALLEJÓN	TIERRA	0.05
CALLEJÓN	EMPEDRADO	0.15
CALLEJÓN	LASTRE	0.1
CALLEJÓN	ADOQUIN	0.25
CALLEJÓN	PAVIMENTO FLEXIBLE (ASFALTO)	0.2
CALLEJÓN	PAVIMENTO RÍGIDO (HORMIGÓN)	0.3
CALLEJÓN	OTRO	0.0
CARRETERA PRIMER ORDEN	NO TIENE	0.0
CARRETERA PRIMER ORDEN	TIERRA	0.15
CARRETERA PRIMER ORDEN	EMPEDRADO	0.25
CARRETERA PRIMER ORDEN	LASTRE	0.2
CARRETERA PRIMER ORDEN	ADOQUIN	0.35
CARRETERA PRIMER ORDEN	PAVIMENTO FLEXIBLE (ASFALTO)	0.3
CARRETERA PRIMER ORDEN	PAVIMENTO RÍGIDO (HORMIGÓN)	0.4
CARRETERA PRIMER ORDEN	OTRO	0.0
CARRETERA SEGUNDO ORDEN	NO TIENE	0.0
CARRETERA SEGUNDO ORDEN	TIERRA	0.1
CARRETERA SEGUNDO ORDEN	EMPEDRADO	0.2
CARRETERA SEGUNDO ORDEN	LASTRE	0.15
CARRETERA SEGUNDO ORDEN	ADOQUIN	0.3
CARRETERA SEGUNDO ORDEN	PAVIMENTO FLEXIBLE (ASFALTO)	0.25
CARRETERA SEGUNDO ORDEN	PAVIMENTO RÍGIDO (HORMIGÓN)	0.35
CARRETERA SEGUNDO ORDEN	OTRO	0.0
CARRETERA TERCER ORDEN	NO TIENE	0.0
CARRETERA TERCER ORDEN	TIERRA	0.05
CARRETERA TERCER ORDEN	EMPEDRADO	0.15
CARRETERA TERCER ORDEN	LASTRE	0.1
CARRETERA TERCER ORDEN	ADOQUIN	0.25
CARRETERA TERCER ORDEN	PAVIMENTO FLEXIBLE (ASFALTO)	0.2
CARRETERA TERCER ORDEN	PAVIMENTO RÍGIDO (HORMIGÓN)	0.3
CARRETERA TERCER ORDEN	OTRO	0.0
CAMINO DE HERRADURA	NO TIENE	0.0
CAMINO DE HERRADURA	TIERRA	0.03
CAMINO DE HERRADURA	EMPEDRADO	0.1
CAMINO DE HERRADURA	LASTRE	0.05
CAMINO DE HERRADURA	ADOQUIN	0.2
CAMINO DE HERRADURA	PAVIMENTO FLEXIBLE (ASFALTO)	0.25
CAMINO DE HERRADURA	PAVIMENTO RÍGIDO (HORMIGÓN)	0.15
CAMINO DE HERRADURA	OTRO	0.0
PASAJE	NO TIENE	0.0
PASAJE	TIERRA	0.05

PASAJE	EMPEDRADO	0.15
PASAJE	LASTRE	0.1
PASAJE	ADOQUIN	0.25
PASAJE	PAVIMENTO FLEXIBLE (ASFALTO)	0.2
PASAJE	PAVIMENTO RÍGIDO (HORMIGÓN)	0.3
PASAJE	OTRO	0.0
PEATONAL	NO TIENE	0.0
PEATONAL	TIERRA	0.0
PEATONAL	EMPEDRADO	0.0
PEATONAL	LASTRE	0.0
PEATONAL	ADOQUIN	0.0
PEATONAL	PAVIMENTO FLEXIBLE (ASFALTO)	0.0
PEATONAL	PAVIMENTO RÍGIDO (HORMIGÓN)	0.0
PEATONAL	OTRO	0.0
SENDERO	NO TIENE	0.0
SENDERO	TIERRA	0.03
SENDERO	EMPEDRADO	0.1
SENDERO	LASTRE	0.05
SENDERO	ADOQUIN	0.2
SENDERO	PAVIMENTO FLEXIBLE (ASFALTO)	0.15
SENDERO	PAVIMENTO RÍGIDO (HORMIGÓN)	0.25
SENDERO	OTRO	0.0

FACTOR SERVICIOS

	FACTOR
RED ALCANTARILLADO	0.05
RED ELECTRICA	0.05
ALUMBRADO PUBLICO	0.05
RECOLECCION DE BASURA	0.05
RED TELEFONICA	0.05
TRANSPORTE PUBLICO	0.05

FACTORES POR AREAS

RANGOS	COEFICIENTE
0-500 m2	1.60
501-1,000 m2	1.40
1,001 - 5,000 m2	1.05
5,001 -10,000 m2	0.97
10,001 - 50,000 m2	0.95
50,001 - 100,000 m2	0.92
100,001 – 1,000,000 m2	0.90
mayor a 1,000,000 m2	0.85

VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN RURAL

Método de Valoración de las Edificaciones. - Para valorar la edificación se utilizará el “Método de Costo” o “Costo de Reposición”, entendiéndose a éste como el valor de la edificación nueva, a partir de las tipologías y factores de corrección previstas en esta sección. La valoración de la edificación será el resultado de la suma de la valoración por bloque y por piso de las edificaciones dentro del predio.

Método de Costo de Reposición. - Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la edificación a precios de hoy en función de valores unitarios de acabados y materiales de edificación dentro del cantón Santiago de Pillaro, un bien semejante al del objeto de avalúo y restada la depreciación acumulada.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente del suelo.

El desarrollo de este método se debe entender por costo total de la edificación la suma de los costos directos, costos indirectos, financieros y gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la edificación se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble, es decir en función a los costos propios que se han encontrado en el mercado comercial del cantón Santiago de Pillaro.

Valoración de las edificaciones en el área rural. - La valoración de las edificaciones en el área rural del cantón Santiago de Píllaro será realizada a partir de las tipologías y factores de corrección o ajuste.

Valoración por tipologías de edificación. - Para efectos de valoración y aplicación del método de reposición las edificaciones se agrupan por sistemas constructivos, que definen una tipología integrada por: uso, materiales empleados en estructura, paredes y cubierta; número de pisos y acabados.

- Por su uso: habitacional, comercial, industrial, oficinas, bien patrimonial, recreación, turismo, deporte, agrícola, agropecuario, agroindustrial, cultura, salud, religioso, minero, administración pública, transporte, seguridad, infraestructura, hospedaje, sin uso.
- Por su sistema constructivo: puede ser sistema constructivo soportante y portante.
- Por sus acabados: pueden ser,

Popular. - Se caracteriza por ser una edificación sin mayores especificaciones técnicas en su edificación, y acabados, se puede decir que sirve únicamente como sitio de descanso y protección, sin importar sus acabados. Está construida con una cimentación superficial, con paredes soportantes, madera, caña, sin enlucidos, instalaciones eléctricas vistas; en ocasiones sin una actividad determinada; es decir no tuvo una planificación profesional.

Normal. - Cimentación y estructura de hormigón armado; cubierta con losa o teja y madera vista; recubrimientos de pisos con parquet, piso flotante, gress, cerámica, baños y cocinas con zócalos de azulejo, enlucidas y pintadas, puertas tamboradas, ventanas de hierro, muebles empotrados, tuberías de agua potable de PVC, cerraduras y grifería nivel medio.

De Primera. - Cimentación y estructura de hormigón armado; cubierta losa o teja y madera vista lacada; paredes enlucidas y pintadas, cornisas decorativas al filo del cielo raso, ventanas de aluminio y vidrio bronce, puertas paneladas y lacadas, pisos con recubrimiento de mármol, granito, piedra, tablón, baños y cocina recubiertos de azulejos de piso a techo; tuberías de agua de cobre, sanitarios y cerraduras de primera, muebles empotrados.

Valores unitarios por metro cuadrado por Tipología (Vu). - El estudio de tipologías constructivas del cantón Santiago de Píllaro parte del análisis del tipo de estructura y su combinación con pisos y tipo de acabado. De acuerdo a la calificación tipológica de la edificación, se aplicará la siguiente tabla de tipologías y precios unitarios.

TIPOLOGÍAS		A	B	C
		1-2 plantas	3-5 plantas	5 o más plantas
T1	Hormigón armado	250	330	450
T2	Hierro / metal	200		
T3	Soportante	90		
T4	Madera	80		

T5	Mixta / hormigón	200		
T6	Mixta / madera	160		

Factores de Corrección para ajuste del Valor constructivo. - Para la valoración individual de las edificaciones ubicados en el área rural del cantón Pillaro, se tomará el valor unitario de la tipología por piso y acabado al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las edificaciones, se considerarán los siguientes factores de corrección como: por uso, coeficientes por porcentaje (%) de edad, estado de conservación y mantenimiento; vida útil y vida residual de las edificaciones.

- **Factor Uso:** La variación por efectos de tamaño del lote, se calculará con la siguiente tabla:

<i>Factor de corrección por uso</i>					
Id	Calificación	Factor	Id	Calificación	Factor
1	No Tiene	1,00	29	Organismo internacional	1,20
2	Balcón	1,00	30	Otros	1,00
3	Banco	1,25	31	Parqueadero	1,10
4	Baño sauna / turco / hidro	1,10	32	Patio / jardín	1,05
5	Bodega	1,15	33	Pensión	1,20
6	Casa	1,10	34	Plantel avícola	1,20
7	Casa comunal	1,18	35	Plaza de toros	1,25
8	Cuarto de máquinas	1,20	36	Porqueriza	1,10
9	Departamento	1,00	37	Recinto militar	1,10
10	Garita / guardianía	1,00	38	Recinto policial	1,10
11	Gimnasio	1,20	39	Reclusorio	1,30
12	Guardería	1,15	40	Representación diplomática	1,30
13	Hospital	1,20	41	Restaurante	1,20
14	Hostal	1,25	42	Retén policial	1,10
15	Hostería	1,25	43	Sala comunal	1,10
16	Hotel	1,30	44	Sala de cine	1,15
17	Iglesia	1,10	45	Sala exposición	1,20
18	Lavandería	1,00	46	Sala de juegos	1,15
19	Local comercial	1,22	47	Sala de ordeño	1,22
20	Malecón	1,00	48	Sala de culto / templo	1,20
21	Maternidad	1,10	49	Sala hospitalización	1,10
22	Mercado	1,10	50	Sala de eventos	1,10
23	Mirador	1,15	51	Teatro	1,20
24	Motel	1,25	52	Terminal de transferencia	1,25
25	Museo	1,00	53	Terminal interprovincial	1,25
26	Nave industrial	1,15	54	Terraza	1,00

27	Oficina	1,20	55	UPC	1,10
28	Orfanato	1,00			

- **Factor por Acabados:**

Id	Condición	Factor
1	Lujo	1,20
2	Bueno	1,10
3	Económico	1,00
4	Básico – tradicional	0,90
5	No tiene	0,80

- **Factor de Depreciación por Edad de la Construcción:** Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$D = \frac{\left[\left(\frac{E}{Vu} \right) + \left(\frac{E}{Vu} \right)^2 \right]}{2}$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad de la construcción = (2021 – año de la construcción).

Vu = Vida útil según tipología

- **Factor por Estado de Construcción:**

Id	Condición	Factor
1	Muy bueno	1,00
2	Bueno	0,95
3	Regular	0,90
4	Malo	0,85
5	Obsoleto	0,80

- **Factor Etapa de Construcción:**

Id	Condición	Factor
1	En acabados	0,85
2	En estructura	0,50
3	En planos	0,00
4	Abandonada	1,10
5	Sin modificación	1,00
6	Terminada	1,00

- **Factor de Vida Útil y Vida Residual:** Para determinar la edad que tiene una edificación es importante la investigación en el campo o a través de escritura, las dos variables de este cuadro intervienen directamente en el proceso de valoración de cada una de las unidades, debido a la depreciación que sufren los sistemas estructurales con el paso de los años.

<i>Factor Vida útil y valor residual</i>			
Código	Tipología	Vida útil	% residual
T1	Hormigón armado	80	10
T2	Hierro / metal	50	10
T3	Soportante	30	10
T4	Madera	50	10
T5	Mixta / hormigón	80	10
T6	Mixta / madera	50	10

- **Adicionales Constructivos:** El avalúo de los adicionales constructivos se realizará aplicando la siguiente tabla:

Tabla de precios unitarios para adicionales constructivos			
Número	Adicional constructivo	Unidad	Valor unitario (USD)
1	Alarma comunitaria	Unidad	485,00
2	Asadero (BBQ)	m	30,00
3	Ascensor	Unidad	25.000,00
4	Bomba hidroneumática	Unidad	240,00
5	Cancha deportiva de cemento	m	50,00
6	Cancha deportiva césped natural	m	90,00
7	Cancha deportiva césped sintético	m	80,00
8	Cancha deportiva de tierra	m	35,00
9	Central telefónica	Unidad	1.189,00
10	Cerramiento/ladrillo bloque enlucido	m	40,00
11	Cerramiento ladrillo sin enlucir	m	25,00
12	Cisterna	Unidad	800,00
13	Escalera eléctrica	Unidad	15.000,00
14	Gas centralizado	Unidad	5.000,00
15	Muro de piedra	m	60,00
16	Cerramiento de Adobe	m	40,00
17	Cerramiento hierro/mampostería	m	50,00
18	Cerramiento malla/mampostería	m	35,00
19	Sistema contra incendio	Unidad	5.000,00
20	Sistema de vigilancia	Unidad	3.000,00
21	Sistema transmisión satelital	Unidad	4.500,00
22	Piscina cubierta	m	350,00

23	Piscina descubierta	m	250,00
24	Planta eléctrica	Unidad	2.000,00
25	Portón automático de hierro	m	800,00
26	Portón automático madera-hierro	m	800,00
27	Reservorio	m	600,00
28	Sistema aire acondicionado	Unidad	2.500,00
29	Sistema climatización	Unidad	3.250,00
30	Otro		

Las valoraciones de obras complementarias, denominadas “adicionales constructivos” en atención al contenido de la ficha catastral, se calculan de la siguiente manera:

$$Va = P \times D$$

En donde:

- ✓ Va = Valor total del Adicional (USD)
- ✓ P = Precio base o unitario del Adicional (USD)
- ✓ D = Dimensión, Cantidad

Cálculo del Valor Total de la Edificación (VT). - A partir del costo de reposición las edificaciones se depreciarán por su estado de conservación y por desgaste por el paso del tiempo de su vida útil (o vida técnica), rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil.

El valor total de una edificación se determina con la aplicación de la siguiente expresión:

$$VT = \{A \times PU_{Tipo} \times Fuso \times Fac \times (1 - D) \times Fcons \times Fet\} + VA + IE;$$

Donde:

- ✓ VT = Valor total de la edificación
- ✓ A = Área de la edificación a avaluar
- ✓ PU_Tipo = Precio unitario base de la edificación (en función de cada tipología)
- ✓ Fuso = Factor por uso de la edificación
- ✓ Fac = Factor por acabados
- ✓ D = Factor por edad de la edificación
- ✓ Fcons = Factor por conservación de la edificación
- ✓ Fet = Factor por etapa de edificación
- ✓ VA = Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos
- ✓ IE = Suma de Instalaciones Especiales

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

$$VT = A \times PU_{Tipo} \times 0,10$$

Art. 59. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del cero punto cuarenta por mil (0.40 x 1000) del avalúo real.

Art. 60. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO. - El GAD Municipal del cantón Santiago de Píllaro, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastro y de valoración de la propiedad urbana cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Dirección de Avalúos y Catastros, conferirán la certificación sobre el valor de las propiedades urbanas y rurales que fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto predial, previa solicitud escrita.

TERCERA.- NOTARIOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Los/as Notarios/as y el/la Registrador/a de la Propiedad del cantón Santiago de Píllaro, enviarán a la Dirección de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios de actualizaciones catastrales, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren actualizado o registrado.

CUARTA. - SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

QUINTA. - DEROGATORIA. - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones municipales expedidas sobre impuestos prediales, que se opongan y que hayan sido expedidos con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de la aprobación y publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y dominio web del GAD Municipal Santiago de Píllaro.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santiago de Píllaro, a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**FRANCISCO ELIAS
YANCHATIPAN
CHANGOLUIZA**

Abg. MSc. Francisco Elías Yanchatipán
Alcalde de Santiago de Píllaro



Firmado electrónicamente por:
**JOSE IVAN
BASANTES
FIGUEROA**

Abg. José Basantes Figueroa
Secretario del Concejo Municipal

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico: Que la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS PARA EL BIENIO 2022 – 2023 EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**”, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santiago de Píllaro, en Sesiones Ordinarias de fechas martes 07 de diciembre del 2021, en primer debate; y, martes 28 de diciembre del 2021, en segundo y definitivo debate; en atención a lo que disponen los artículos 7 y 57 letra a) y el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Santiago de Píllaro, 29 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**JOSE IVAN
BASANTES
FIGUEROA**

Abg. José Basantes Figueroa
Secretario del Concejo Municipal

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE PÍLLARO. - Santiago de Píllaro, a los 29 días del mes de diciembre de 2021, a las 09H00.- **Vistos:** De conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito el original y una copia de igual contenido y valor de la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS PARA EL BIENIO 2022 – 2023 EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**”, al Abg. MSc. Francisco Elías Yanchatipán, Alcalde de Santiago de Píllaro, para que proceda a observar o sancionar la presente Ordenanza. **Cúmplase.** -



Firmado electrónicamente por:
**JOSE IVAN
BASANTES
FIGUEROA**

Abg. José Basantes Figueroa
Secretario del Concejo Municipal

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE PÍLLARO. - Santiago de Píllaro, a los 29 días del mes de diciembre del 2021, a las 11H30.- **Vistos:** En la tramitación de la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS PARA EL BIENIO 2022 – 2023 EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**”, se ha observado el trámite legal establecido en el artículo 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, por cuanto la presente ordenanza se encuentra acorde a la Constitución de la República del Ecuador y las Leyes vigentes; procedo a sancionar la presente ordenanza para que entre en vigencia. Ejecútese y publíquese en la Gaceta Municipal, en el dominio Web de la institución y en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por:
**FRANCISCO ELIAS
YANCHATIPAN
CHANGOLUIZA**

Abg. MSc. Francisco Elías Yanchatipán
Alcalde de Santiago de Píllaro

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE PÍLLARO. - Santiago de Píllaro, a los 29 días del mes de diciembre de 2021, a las 14H00.- **Vistos:** Proveyó y firmó la presente ordenanza el señor Abg. M.Sc. Francisco Elías Yanchatipán Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro. **Lo Certifico.** -



Firmado electrónicamente por:
**JOSE IVAN
BASANTES
FIGUEROA**

Abg. José Basantes Figueroa
Secretario del Concejo Municipal



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.