

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

53-GADMQ-2025 Cantón Quijos: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2026 - 2027	2
- 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 2026 - 2027	33

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Quijos

ORDENANZA N.-53-GADMQ-2025

**“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO
2026-2027”**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, el sumak kawsay, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del artículo 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el artículo 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El artículo 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el artículo 260 ibídem, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los artículos 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del buen vivir.

El artículo 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la

jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón;
- y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

Al ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la CRE, considerando que existe la necesidad de construir catastros inmobiliarios de manera técnica y que se ajusten a la perspectiva tributaria sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza, que se encuentra basada con normativas que permiten regular la administración del catastro inmobiliario y definen el valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El artículo 496 del COOTAD dispone que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el bienio 2026-2027

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;

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

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

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

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

Que, el Art. 321 ibídem establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, Común, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

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

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

Que, el Art. 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: “1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.
La propiedad separada de goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los

gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

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

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

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”*

Que, el Art. 495 ibídem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

Que, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a

adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

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

Que, en el artículo 113 ibídem, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

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

Que, en el Art. 3 literal g del COOTAD *Principios*. - *El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se registrarán por los siguientes principios:*

g) Participación ciudadana. - La participación es un derecho cuya titularidad y ejercicio corresponde a la ciudadanía. El ejercicio de este derecho será respetado, promovido y facilitado por todos los órganos del Estado de manera obligatoria, con el fin de garantizar la elaboración y adopción compartida de decisiones, entre los diferentes niveles de gobierno y la ciudadanía, así como la gestión compartida y el control social de planes, políticas, programas y proyectos públicos, el diseño y ejecución de presupuestos participativos de los gobiernos. En virtud de este principio, se garantizan además la transparencia y la rendición de cuentas, de acuerdo con la Constitución y la ley. Se aplicarán los principios de interculturalidad y plurinacionalidad, equidad de género, generacional, y se garantizarán los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades, de conformidad con la Constitución, los instrumentos internacionales y la ley.

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión

del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

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

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

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

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

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide la siguiente:

**“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO
2026 -2027”**

**CAPÍTULO I.-
OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

Artículo 1.- Objeto. - El objeto de la presente ordenanza es el de regular la formación del catastro urbano, establecer el plano de valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, establecer los factores para la valoración de las edificaciones, elementos que determinan la valoración de los predios urbanos en el bienio 2026-2027. Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza será para todas las parroquias urbanas y la cabecera cantonal, de la circunscripción territorial del Cantón Quijos.

Artículo 3.- Definición de Catastro. - Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Artículo 4.- Clases de bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

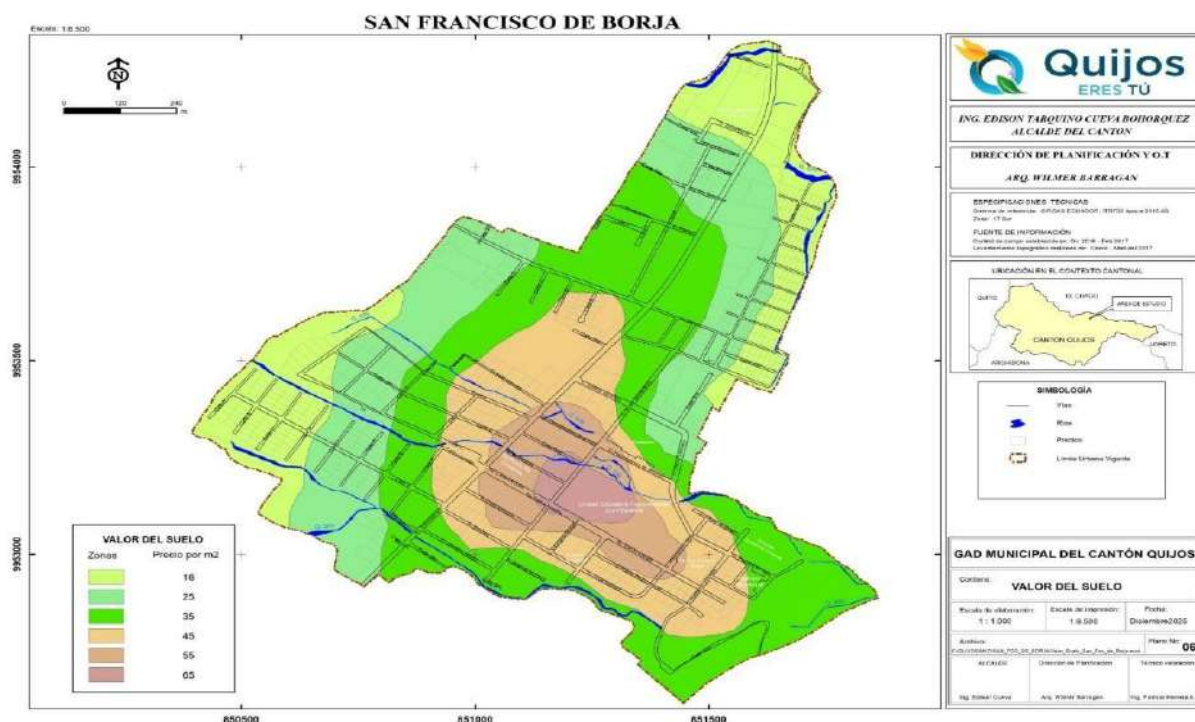
Artículo 5.- Sistema de Catastro. - El sistema de catastro urbano comprende la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

La municipalidad utiliza para catastro urbano el Sistema Informático G2T que está conformado por una base de datos alfanuméricos conectados y un mapa catastral georrefenciado.

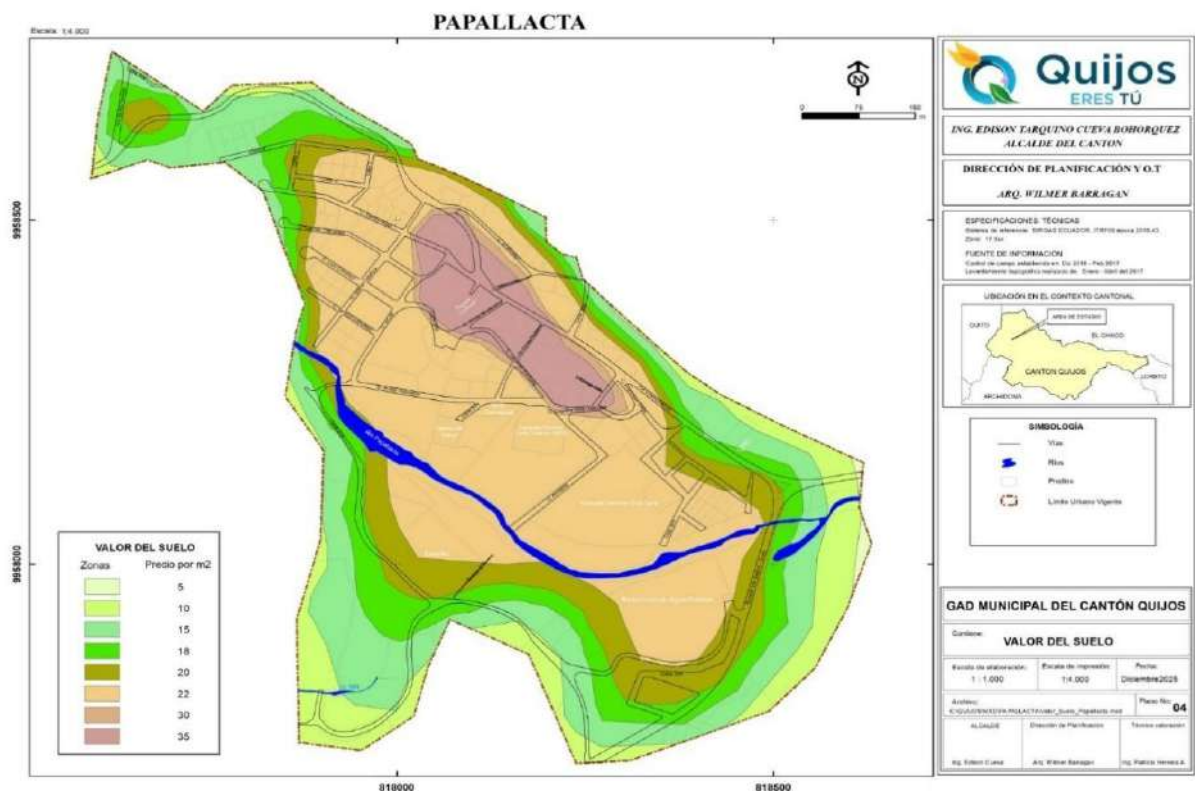
**CAPÍTULO II.-
VALOR DEL SUELO**

Artículo 6.- Plano del Valor del Suelo. - Para efectos de la valoración inmobiliaria catastral urbana se consideran los planos de valor del suelo, que cubren las áreas urbanas de la cabecera cantonal Baeza, y de las cabeceras parroquiales de Borja, Papallacta, Cuyuja, Cosanga y Sumaco:

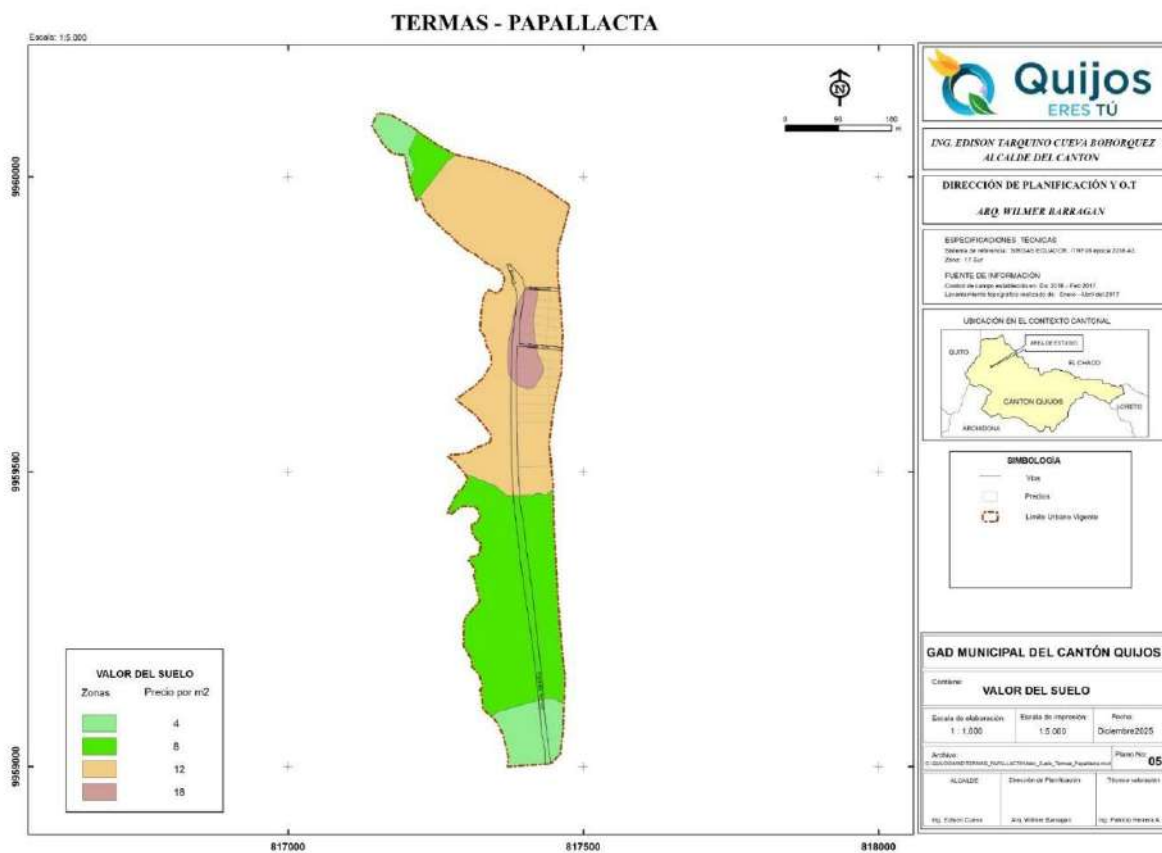
Plano de Valor del Suelo de la cabecera parroquial San Francisco de Borja



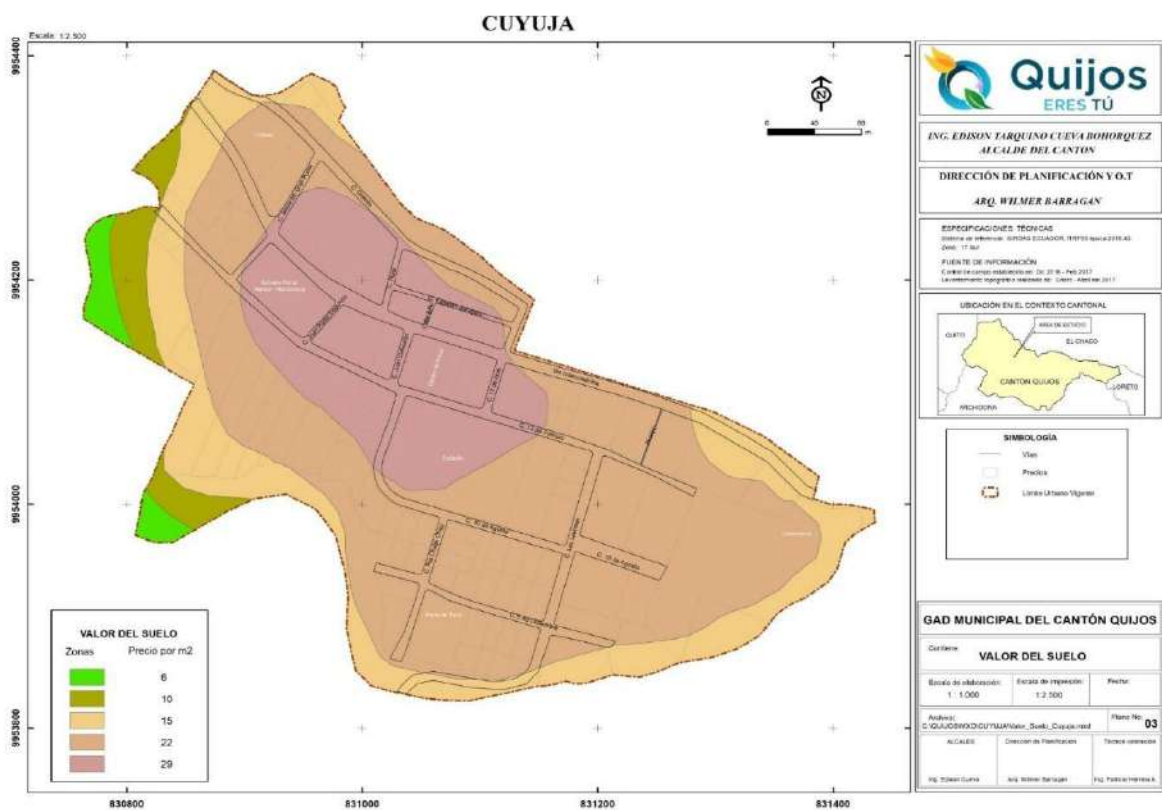
Plano de Valor del Suelo de la cabecera parroquial de Papallacta – sector 1



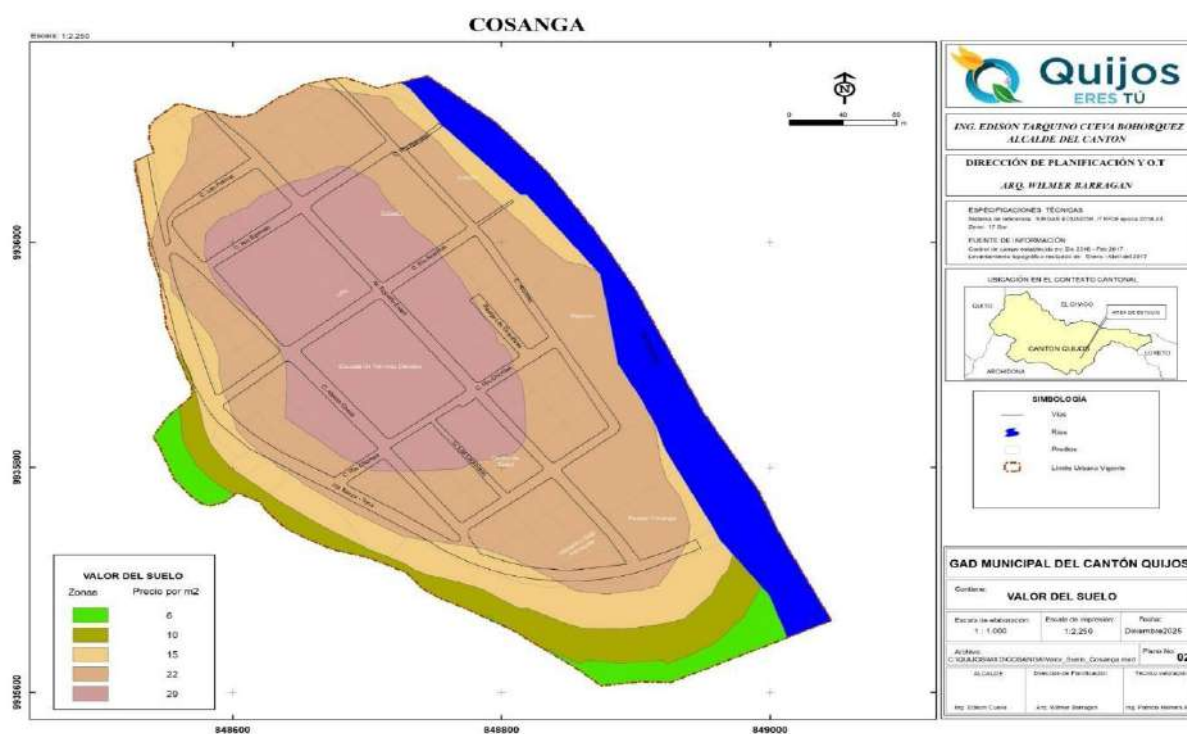
Plano de Valor del Suelo de la cabecera parroquial de Papallacta – sector 2



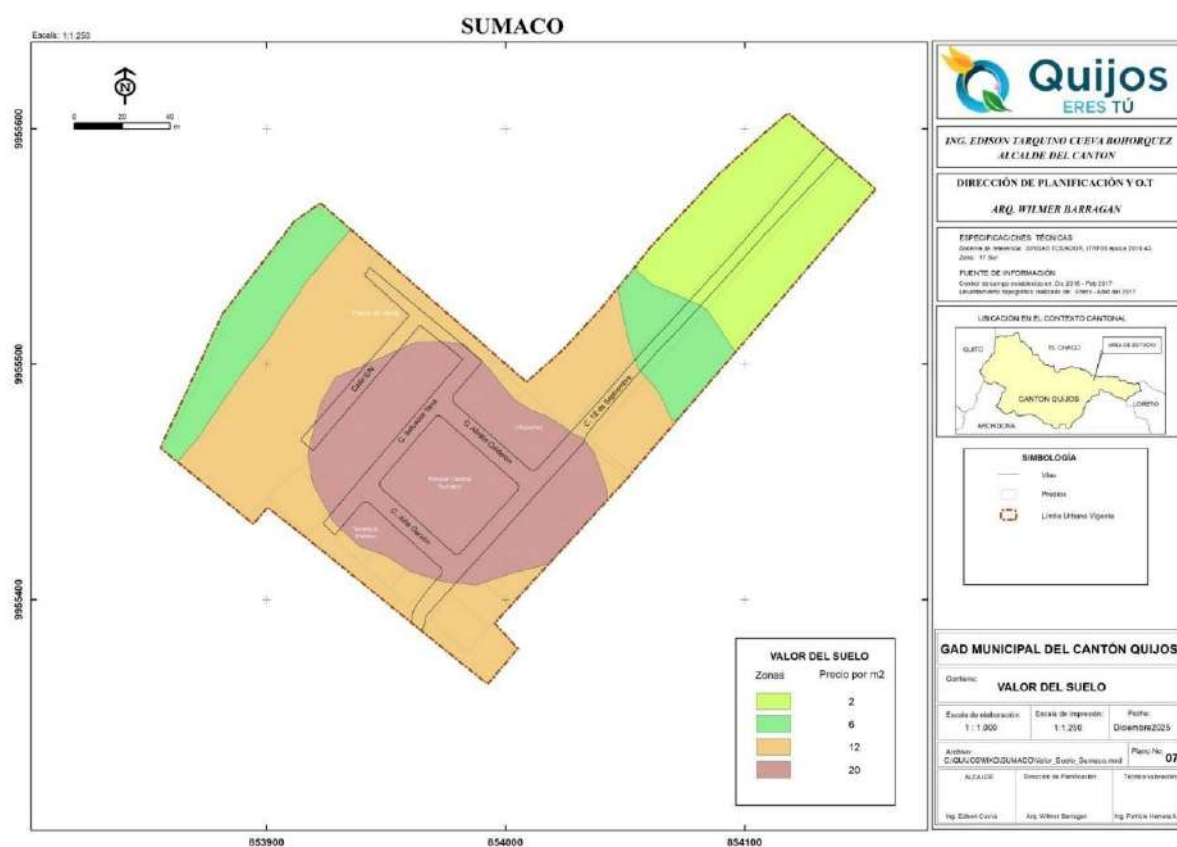
Plano de Valor del Suelo de la cabecera parroquial de Cuyuja



Plano de Valor del Suelo de la cabecera parroquial de Cosanga



Plano de Valor del Suelo de la cabecera parroquial de Sumaco



Artículo 7.- Sectores Homogéneos. - En cada Plano de Valor del Suelo se establecen áreas diferenciadas, cada una de ellas con un valor base referencial del m² de suelo urbano, que se aplica, como valor de partida para el avalúo, a cada uno de los solares o lotes comprendidos dentro de dichas áreas.

Artículo 8.- Precio Unitario Base del Suelo (PUBS). - Es el valor base referencial por m² de suelo urbano que debe ser reajustado por los coeficientes que se aplican de acuerdo a las características físicas que presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo individualizado del lote.

Artículo 9.- Valor del lote. - Es el resultado del producto entre el área total del lote a avaluar, el Precio Unitario Base del Suelo (PUBS), y el producto de los coeficientes de modificación por factores endógenos del lote.

Se calcula con la siguiente expresión:

$$[VS] = [At] \times [PUBs] \times [f(Fe)]$$

$$[f(Fe)] = Ffte * Ffdo * Fprp * Ftam * Ftop * Floc * Fcs * Fform * Fafect$$

En donde:

[VS]= Valor total del suelo, en USD.

[At]= Área del terreno en m².

[PUBs]= Precio unitario base del suelo, en USD.

[f(Fe)]= Producto de coeficientes de factores endógenos del lote: frente, fondo, proporción, tamaño, topografía, localización, calidad del suelo, forma, afectaciones.

Artículo 10.- Lote tipo. - Para la actualización de valores del suelo en las áreas urbanas del cantón Quijos, se tendrá en cuenta los siguientes factores y coeficientes de modificación calculados en función de las dimensiones de frente y fondo del lote tipo identificado (200,00m²) en las áreas de intervención catastral:

Frente tipo: Entre 10,00

metros y 12,00 metros

Fondo tipo: Entre 20,00

metros y 24,00 metros

Artículo 11.- Factores de Modificación del valor del Suelo urbano

Para modificar el Precio Unitario Base del Suelo, PUBS, se tomará en cuenta los siguientes factores y coeficientes:

A. Factor Frente (Ffte). - Los coeficientes por influencia del frente serán:

CONDICIÓN	FACTOR Ffte	LIMITE DE FACTOR
a) Si $10 < \text{Frente total} \leq 12$	1.00000	
b) Si $12 < \text{Frente total} \leq 24$	$(\text{Frente total}/11)^{(1/4)}$	$1,0000 < \text{Factor frente} \leq 1,21536$
c) Si $24 < \text{frente total}$	1.21536	
d) Si $\text{Frente total} < 10$	$(\text{Frente total}/11)^{(1/4)}$	$0,77655 \leq \text{Ffte} \leq 1,000$
e) Si $\text{Frente total} = < 4$	0,77655	

B. Factor Fondo (Ffdo). - Los coeficientes por influencia del fondo serán:

a)	Si $20 \leq \text{Fondo total} \leq 24$	Se aplica: Ffte = 1
b)	Si $24 < \text{Fondo total} \leq 48$	Se aplica: Ffte = $(22 / \text{Fondo total})^{0,50}$
c)	Si $48 < \text{Fondo total}$	Se aplica: Ffte = 0,67700
d)	Si $13 < \text{Fondo total} \leq 20$	Se aplica: Ffte = $(22 / \text{Fondo total})^{0,50}$
e)	Si Fondo total ≤ 13	Se aplica: Ffte = 1,30089

C. Factor Proporción (Fprp) o Relación Frente/Fondo. - Los coeficientes por influencia de la proporción del lote serán:

a)	Si $0 < (\text{Fondo real} / \text{Frente real}) < 1$	se aplica Fprp = 0.97
b)	Si $1 \leq (\text{Fondo real} / \text{Frente real}) \leq 1,5$	Se aplica Fprp = 0.98
c)	Si $1,5 < (\text{Fondo real} / \text{Frente real}) \leq 2$	Se aplica Fprp = 0.99
d)	Si $(\text{Fondo real} / \text{Frente real}) = 2$	Se aplica Fprp = 1.00
e)	Si $2 < (\text{Fondo real} / \text{Frente real}) \leq 3$	Se aplica Fprp = 0.99

f)	Si $3 < (\text{Fondo real} / \text{Frente real}) \leq 4$	Se aplica Fprp = 0.98
g)	Si $4 < (\text{Fondo real} / \text{Frente real}) \leq 5$	Se aplica Fprp = 0.97
h)	Si $5 < (\text{Fondo real} / \text{Frente real})$	Se aplica Fprp = 0.96

D. Factor Tamaño (Ftam). - Los coeficientes por influencia del tamaño serán:

a)	Si $0.00 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 400 \text{ m}^2$	Se aplica Ftam = 1,00
b)	Si $400 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 600 \text{ m}^2$	Se aplica Ftam = 0,99
c)	Si $600 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 800 \text{ m}^2$	Se aplica Ftam = 0,98
d)	Si $800 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 1.000 \text{ m}^2$	Se aplica Ftam = 0,97
e)	Si $1.000 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 1.200 \text{ m}^2$	Se aplica Ftam = 0,96
f)	Si $1.200 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 2.400 \text{ m}^2$	Se aplica Ftam = 0,95
g)	Si $2.400 \text{ m}^2 < \text{Área de lote} \leq 5.000 \text{ m}^2$	Se aplica Ftam = 0,94
h)	Si $5.000 \text{ m}^2 < \text{Área de lote}$	Se aplica Ftam = 0,85

E. Factor Topografía (Ftop). - Los coeficientes de influencia por topografía serán:

a)	Si A nivel	Se aplica Ftam = 1,00
b)	Si Bajo nivel	Se aplica Ftam = 0,95
c)	Si Sobre nivel	Se aplica Ftam = 0,97
d)	Si Escarpado hacia arriba	Se aplica Ftam = 0,94
e)	Si Escarpado hacia abajo	Se aplica Ftam = 0,94
f)	Si Accidentado	Se aplica Ftam = 0,94

F. Factor Localización en la manzana (Floc). - Los coeficientes por influencia de la localización del lote en la manzana serán:

a)	Si Lote esquinero	Se aplica Floc = 1,15
b)	Si Lote en cabecera	Se aplica Floc = 1,30
c)	Si Lote intermedio	Se aplica Floc = 1,00
d)	Si Lote en L	Se aplica Floc = 1,05
e)	Si Lote en T	Se aplica Floc = 1,10
f)	Si Lote en Cruz	Se aplica Floc = 1,15
g)	Si Lote manzanero	Se aplica Floc = 1,20
h)	Si Lote triángulo	Se aplica Floc = 0,60
i)	Si Lote en callejón	Se aplica Floc = 0,70
j)	Si Lote interior	Se aplica Floc = 0,50

G. Factor Calidad del suelo (Fcs). - Los coeficientes por influencia de la calidad del suelo serán:

a)	Si Seco	Se aplica Fcs = 1,00
b)	Si Húmedo	Se aplica Fcs = 0,98
c)	Si Cenagoso	Se aplica Fcs = 0,97
d)	Si Inundable	Se aplica Fcs = 0,99

H. Factor Forma (Fform)- Los coeficientes por influencia de la forma del lote serán:

a)	Si Regular	Se aplica Fform= 1,00
b)	Si Irregular	Se aplica Fform= 0,98
c)	Si Muy Irregular	Se aplica Fform= 0,96

I.- Factor Afectaciones (Fafect)- Los coeficientes por influencia de afectaciones serán:

Afectaciones		Factor
01	No tiene	Se aplica Fafect =1
02	Rio	Se aplica Fafect =1
03	Estero	Se aplica Fafect =1
04	Quebrada	Se aplica Fafect =1
05	Oleoducto y Tubería de presión para dotación de agua	Se aplica Fafect =0,80
06	Red de Alta o ,media Tensión	Se aplica Fafect =1
07	Proyectos Urbanísticos	Se aplica Fafect =1
08	Protección Patrimonial	Se aplica Fafect =1

CAPÍTULO III.-**VALOR DE CONSTRUCCIONES URBANAS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Artículo 12.- Método de valoración de las construcciones. - Las construcciones se valorarán aplicando el método del costo de reposición.

Artículo 13.- Tipologías constructivas y Precios Unitarios Base de Construcción. - Se establecen las siguientes tipologías constructivas con sus Precios Unitarios Base por tipología:

PRECIOS UNITARIOS POR TIPOLOGÍA		
TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	PUS \$/m ²
T01	MADERA (rústica)	120,00
T02	MADERA (sencilla)	159,00
T03	MIXTA ESTRUCTURA DE MADERA	300,00
T04	AUTOSOPORTANTE	200,00
T05	H.A. CUBIERTA METÁLICA	328,00
T06	H.A. CUBIERTA DE LOSA	389,00
T07	ESTRUCTURA METÁLICA	300,00
T08	GALPONES NORMALES	188,00
T09	GALPONES INDUSTRIALES	229,00
T10	MADERA FINA	306,00

Artículo 14.- Valor de la Construcción. – El valor de una construcción se determina con la aplicación de la siguiente expresión: $[VC] = [A] \times [PUBs] \times Fuso \times (1-D) \times Fcons + [Vr] + [\Sigma VA]$

En donde:

$[VC]$ = Valor total de la edificación

$[A]$ = Área de la edificación a avaluar

$[PUBs]$ = Precio unitario base de construcción \$/m² (por cada tipología) $[Fuso]$ = Factor por uso de la edificación

$[D]$ = Factor por edad de la construcción

$[Fcons]$ = Factor por conservación de la edificación $[Vr]$ = Valor residual

según tipología

$[\Sigma VA]$ = Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos.

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera: $[Vr] =$

$$[A] \times [PUBs] \times 0.10$$

Artículo 15.- Factores de Modificación del Valor de la Construcción. - Para modificar el valor de la construcción se tomará en cuenta los siguientes factores y coeficientes:

a. Factor por uso (Fuso)

Los coeficientes por influencia del uso de la construcción serán:

FACTORES DE MODIFICACION POR USO DE LA EDIFICACION			
CODIGO	USO O DESTINO ECONOMICO	FACTOR DE USO	OBSERVACIONES
1	NO TIENE	0.50	Toda edificación tiene un destino de uso. No debe confundirse con que la edificación esté o no ocupada. Por ejemplo, una edificación que haya sido construida para vivienda, tendrá como función, destino o USO el de VIVIENDA, así esté desocupada. Como el objetivo de la presente tabla de factores es el de asignar un factor de modificación (o no) del precio unitario por metro cuadrado de una edificación según su uso funcional, no deberá aparecer en blanco la celda de uso constructivo. Si está en blanco la celda, por favor, revisar las observaciones que haya puesto el encuestador. IMPORTANTE: Solo para el caso de las edificaciones que están en proceso de construcción, se aplicará un factor 0,50 (que disminuye a la mitad el PUBs calculado por el sistema). Este factor deberá ser modificado manualmente por el operador del sistema (funcionario municipal), una vez que la construcción haya sido terminada. En otras palabras: la celda de USO CONSTRUCTIVO siempre tendrá un código de uso. El sistema asignará automáticamente a cada código de uso un factor (el que corresponda, de acuerdo a esta tabla). Si la celda tiene el código 1 (es decir, NO TIENE), se entenderá que se refiere a una edificación que está en proceso de construcción y el sistema asignará el factor 0,50.
2	BALCON	NO APLICA	
3	BANCO FINANCIERO	1.50	Edificaciones para servicios bancarios o financieros
4	BANOS SAUNA/TURCO/HIDROMASAJE	1.10	
5	BODEGA	1.00	
6	CASA	1.00	CASA (HABITACIONAL) Edificaciones para vivienda. También tipología compatible con edificaciones para actividades comerciales menores y servicios barriales
7	CASA COMUNAL	1.00	
8	CUARTO DE MAQUINAS/BASURA	1.00	
9	DEPARTAMENTO	1.00	
10	GARITA / GUARDIANIA	1.00	
11	GIMNASIO	1.00	
12	GUARDERIA	1.00	
13	HOSPITAL (SALUD)	1.30	Clínicas u hospitales
14	HOSTAL	1.30	También moteles
15	HOSTERIA	1.30	
16	HOTEL	1.30	
17	IGLESIA	1.30	Templos, iglesias
18	LAVANDERIA	1.00	
19	LOCAL COMERCIAL	1.30	
20	MALECON	NO APLICA	
21	MATERNIDAD	1.30	
22	MERCADO	1.30	
23	MIRADOR	NO APLICA	
24	MOTEL	1.30	
25	MUSEO	1.30	
26	NAVE INDUSTRIAL	1.25	
27	OFICINA	1.25	
28	ORFANATO	1.25	
29	ORGANISMOS INTERNACIONALES	NO APLICA	
30	OTROS	NO APLICA	
31	PARQUEADERO	1.00	
32	PATIO/JARDIN	1.00	
33	PENSION	1.00	
34	PLANTEL AVICOLA	NO APLICA	
35	PLAZA DE TOROS	NO APLICA	
36	PORQUERIZA	NO APLICA	
37	RECINTO MILITAR	1.20	
38	RECINTO POLICIAL	1.20	
39	RECLUSORIO	NO APLICA	
40	REPRESENTACIONES DIPLOMATICAS	NO APLICA	
41	RESTAURANTE	1.15	
42	RETEN POLICIAL	1.50	Se aplica a las estaciones de policía llamadas UPC.
43	SALA COMUNAL	1.15	
44	SALA DE CINE	NO APLICA	
45	SALA DE EXPOSICION	1.20	
46	SALA DE JUEGOS	1.25	
47	SALA DE ORDENO	NO APLICA	
48	SALA DE CULTO / TEMPLO	1.30	
49	SALAS DE HOSPITALIZACION	1.50	
50	SALON DE EVENTOS	1.30	
51	TEATRO	1.50	
52	TERMINAL DE TRANSFERENCIA	NO APLICA	
53	TERMINAL INTERPROVINCIAL	1.30	
54	TERRAZA	NO APLICA	
55	UNIDAD DE POLICIA COMUNITARIA	1.50	
56	CENTRO DE SALUD	1.50	
57	GALPON TALLERES MENORES	1.00	
58	GALPON PEQUENA INDUSTRIA	1.20	
59	GALPON INDUSTRIAL	1.30	
60	ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO (EDUCACIÓN)	1.30	Edificaciones para la enseñanza: colegios, escuelas, universidades

b. Factor por edad (D). - El factor de depreciación por edad se calcula con la siguiente expresión del método de Ross Heidecke:

$$D = \frac{1}{2} [E / Vu + (E / Vu)^2]$$

En donde:

D= Factor de depreciación por edad, en %.

E = Edad de la construcción = (año 2020 / 2021 etc.- año de la construcción). Vu = Vida útil según tipología.

La vida útil se calculará de acuerdo al siguiente cuadro:

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL SEGÚN TIPOLOGÍA			
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL (años)	VALOR RESIDUAL
T01	MADERA (rústica)	20	10%
T02	MADERA (sencilla)	60	10%
T03	MIXTA ESTRUCTURA DE MADERA	80	10%
T04	AUTOSOPORTANTE	60	10%
T05	H.A. CUBIERTA METÁLICA	80	10%
T06	H.A. CUBIERTA DE LOSA	100	10%
T07	ESTRUCTURA METÁLICA	80	10%
T08	GALPONES NORMALES	60	10%
T09	GALPONES INDUSTRIALES	80	10%

La depreciación se aplicará de manera bianual, de tal manera que los avalúos se mantengan en el año 2024-2025.

c. Factor de Conservación (Fcons). - Los coeficientes de modificación por influencia del estado de conservación serán:

FACTORES POR ESTADO DE CONSERVACION	
ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
1.- MUY BUENO	1
2.- BUENO	0.95
3.- REGULAR	0.85
4.- MALO	0.7
5.- A REPARAR	Remítase al factor regular
6.- OBSOLETO (RUINA)	0,00
7.- EN CONSTRUCCION	0,70

Artículo 16.- Parámetros para asignación de las Tipologías Constructivas. - Para efectos de la valoración catastral, la tipología se asigna de acuerdo a los materiales de los elementos que se registren en el sistema.

Los elementos considerados son:

- 1.- MAMPOSTERÍA SOPORTANTE
- 2.- COLUMNAS
- 3.- VIGAS DE PISO
- 4.- ENTREPISOS
- 5.- VIGAS DE CUBIERTAS/CUBIERTA ENTREPISO
- 6.- ESCALERAS

7.- CONTRAPISOS**8.- RELLENO DE PAREDES****9.- REVESTIMIENTO DE CUBIERTA**

En cada elemento debe seleccionarse el material del que está construida la edificación y el sistema G2T asigna la tipología de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPOLOGÍA	MAMPOSTERÍA SOPORTANTE	COLUMNA	VIGAS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	ESCALERAS	CONTRAPIEDO	RELLENOS PAREDES	CUBIERTA
T01	(392) 01 No Tiene	(398) 01 No Tiene (400) 03 Caña (403) 06 Madera Común (406) 09 Madera Fina	(408) 01 No Tiene (410) 03 Caña (413) 06 Madera Común (414) 07 Madera Procesada Fina	(416) 01 No Tiene	(427) 01 No Tiene (429) 03 Caña (432) 06 Madera Común (433) 07 Madera Procesada Fina	(447) 01 No Tiene	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (477) 04 Tierra (478) 05 Caña	(460) 04 Caña	(499) 04 Cady Paja (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel (510) 15 Fibras Naturales (511) 16 polietileno
T02	(392) 01 No Tiene	(398) 01 No Tiene (403) 06 Madera Común (405) 08 Pilotaje de Hormigón Armado (406) 09 Madera Fina	(408) 01 No Tiene (411) 04 Hierro (413) 06 Madera Común (414) 07 Madera Procesada Fina	(416) 01 No Tiene (421) 06 Madera Común (422) 07 Madera Procesada Fina	(427) 01 No Tiene (430) 04 Hierro (432) 06 Madera Común (433) 07 Madera Procesada Fina	(448) 02 Madera (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra (478) 05 Caña (733) 06 Madera	(457) 01 No Tiene (465) 09 Madera Común (466) 10 Madera Procesada Fina	(496) 01 No Tiene (498) 03 Asbesto Cemento (501) 06 Chova (504) 09 Policarbonato (505) 10 Teja Ordinaria (506) 11 Teja Vidriada (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel
T03	(392) 01 No Tiene (393) 02 Adobe (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo (396) 05 Piedra (397) 06 Tapial	(399) 02 Acero (401) 04 Hierro (402) 05 Hormigón Armado (403) 06 Madera Común (406) 09 Madera Fina	(408) 01 No Tiene (409) 02 Acero (411) 04 Hierro (412) 05 Hormigón Armado (413) 06 Madera Común (414) 07 Madera Procesada Fina	(416) 01 No Tiene (419) 04 Losa (421) 06 Hormigón Armado (421) 06 Madera Común (422) 07 Madera Procesada Fina	(427) 01 No Tiene (430) 04 Hierro (432) 06 Madera Común (433) 07 Madera Procesada Fina	(448) 02 Madera (450) 04 Hormigón Armado (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra (733) 06 Madera	(459) 03 Bloque (457) 01 No Tiene (458) 02 Bahareque (461) 05 Ladrillo (464) 08 Prefabricado Hormigón Simple (465) 09 Madera Común (466) 10 Madera Procesada Fina (470) 14 Piedra (472) 16 Adobe (473) 17 Tapial	(496) 01 No Tiene (498) 03 Asbesto Cemento (505) 10 Teja Ordinaria (506) 11 Teja Vidriada (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel (510) 15 Fibras Naturales
T04	(393) 02 Adobe (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo (396) 05 Piedra (397) 06 Tapial	(398) 01 No Tiene (399) 02 Acero (405) 08 Pilotaje de Hormigón Armado	(408) 01 No Tiene (409) 02 Acero (411) 04 Hierro (413) 06 Madera Común (414) 07 Madera Procesada Fina	(416) 01 No Tiene	(427) 01 No Tiene (429) 03 Caña (430) 04 Hierro (432) 06 Madera Común	(447) 01 No Tiene	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (478) 05 Caña	(459) 03 Bloque (458) 02 Bahareque (461) 05 Ladrillo (470) 14 Piedra	(498) 03 Asbesto Cemento (505) 10 Teja Ordinaria (506) 11 Teja Vidriada (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel
T05	(392) 01 No Tiene (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo	(401) 04 Hierro (402) 05 Hormigón Armado (404) 07 Mixto (Metal y Hormigón) (405) 08 Pilotaje de Hormigón Armado (407) 10 Hierro cercha	(408) 01 No Tiene (409) 02 Acero (411) 04 Hierro (412) 05 Hormigón Armado (413) 06 Madera Común (414) 07 Madera Procesada Fina (415) 08 Hierro cercha	(416) 01 No Tiene (417) 02 Acero (418) 03 Hormigón (419) 04 Hierro - Hormigón (419) 04 Losa (420) 05 Hormigón Armado (420) 05 Madera - Hormigón	(427) 01 No Tiene (428) 02 Acero (430) 04 Hierro (431) 05 Losa (432) 06 Hormigón Armado (433) 07 Madera Común (433) 07 Madera Procesada Fina	(448) 02 Madera (450) 04 Hormigón Armado (451) 05 Madera Fina (452) 06 Hierro (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra (733) 06 Madera	(459) 03 Bloque (461) 05 Ladrillo (463) 07 Gypsum (464) 08 Prefabricado Hormigón Simple	(496) 01 No Tiene (498) 03 Asbesto Cemento (501) 06 Chova (504) 09 Policarbonato (505) 10 Teja Ordinaria (506) 11 Teja Vidriada (507) 12 Tejuelo (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel

TIPOLOGÍA	MAMP. SOPORTANTE	COLUMNAS	VIGAS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	ESCALERAS	CONTRAPISOS	RELLENOS PAREDES	CUBIERTA
T06	(392) 01 No Tiene (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo	(401) 04 Hierro (402) 05 Hormigón Armado (404) 07 Mixto (Metal y Hormigón) (405) 08 Pilotaje de Hormigón Armado	(408) 01 No Tiene (409) 02 Acero (411) 04 Hierro (412) 05 Hormigón Armado (413) 06 Madera Común (414) 07 Madera Procesada Fina (415) 08 Hierro cercha	(416) 01 No Tiene (417) 02 Acero (418) 03 Hormigón (419) 04 Hormigón Armado	(427) 01 No Tiene (431) 05 Losa Hormigón Armado	(448) 02 Madera (450) 04 Hormigón Armado (451) 05 Madera Fina (452) 06 Hierro (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra	(459) 03 Bloque (461) 05 Ladrillo (463) 07 Gypsum (464) 08 Prefabricado Hormigón Simple	(496) 01 No Tiene (497) 02 Arena (500) 05 Cerámica (503) 08 Madera Ladrillo (507) 12 Tejuelo (508) 13 Zinc
T07	(392) 01 No Tiene (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo	(401) 04 Hierro (402) 05 Hormigón Armado	(411) 04 Hierro (412) 05 Hormigón Armado	(416) 01 No Tiene (417) 02 Acero (420) 05 Hormigón Armado (421) 06 Madera Común (422) 07 Madera Procesada Fina	(427) 01 No Tiene (430) 04 Hierro	(450) 04 Hormigón Armado (452) 06 Hierro (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra (733) 06 Madera	(459) 03 Bloque (461) 05 Ladrillo (464) 08 Prefabricado Hormigón Simple	(498) 03 Asbesto (501) 06 Chova (502) 07 Ferro (504) 09 Policarbonato (505) 10 Teja Ordinaria (506) 11 Teja Vidriada (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel
T08	(392) 01 No Tiene (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo	(401) 04 Hierro	(411) 04 Hierro	(416) 01 No Tiene	(427) 01 No Tiene (430) 04 Hierro	(450) 04 Hormigón Armado (452) 06 Hierro (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra	(459) 03 Bloque (461) 05 Ladrillo (464) 08 Prefabricado Hormigón Simple	(498) 03 Asbesto (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel
T09	(392) 01 No Tiene (394) 03 Bloque (395) 04 Ladrillo	(399) 02 Acero (402) 05 Hormigón Armado (407) 10 Hierro cercha	(409) 02 Acero (415) 08 Hierro cercha	(416) 01 No Tiene	(427) 01 No Tiene (428) 02 Acero (430) 04 Hierro (434) 08 Esteroestructura	(450) 04 Hormigón Armado (452) 06 Hierro (447) 01 No Tiene (449) 03 Metálica	(474) 01 No Tiene (475) 02 Hormigón Simple (476) 03 Ladrillo Visto (477) 04 Tierra	(459) 03 Bloque (461) 05 Ladrillo (464) 08 Prefabricado Hormigón Simple	(498) 03 Asbesto (508) 13 Zinc (509) 14 Steel Panel

Artículo 17.- Valor de Obras Complementarias o Adicionales Constructivos (VA) Son aquellas que no guardan un vínculo estructural con las construcciones principales, tienen carácter permanente y cumplen diversos roles funcionales, generalmente de seguridad y servicios varios (como los cerramientos y cubiertas de estacionamientos) ligados al uso y ocupación del inmueble edificado. El valor por m2 se realizará aplicando la siguiente tabla:

OBRA COMPLEMENTARIA		UNIDAD	Precio Unitario Base PUB \$
1. ACERAS		m2	15,00
2.- Cerramiento			
2.1	Bloque	m2	20,00
2.2	Ladrillo	m2	20,00
2.3	Bloque/Ladrillo + Columnas HA	m2	35,00
2.4	Antepecho Bloque/Ladrillo + Columnas HA +	m2	30,00
2.5	Malla simple (alambre)	m2	15,00
2.6	Malla electro soldada	m2	20,00
2.7	Antepecho + Verjas de hierro	m2	40,00
2.8	Verjas de hierro	m2	45,00
3.- MURO DE CONTENCIÓN		m3	100,00
4.- PARQUES, JARDINES		m2	10,00
5.- PISCINAS DE NATACIÓN		m2	100,00
6.- CANCHAS DE H.S.		m2	18,00
7.- PARQUEADEROS DE H.S.		m2	18,00

8.- CUBIERTAS O ENTECHADOS LIVIANOS	m2	35,00
-------------------------------------	----	-------

Artículo 18.- Vida Útil de Obras Complementarias o Adicionales Constructivos y Valor Residual (VA). - La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual para las obras complementarias o mejoras, se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:

OBRA COMPLEMENTARIA		VIDA ÚTIL Vu	VALOR RESIDUAL Vr (%)
1.	ACERAS	20	10,00%
2.	CERRAMIENTO		
2.1	Bloque	30	10%
2.2	Ladrillo	30	10%
2.3	Bloque/Ladrillo + Columnas HA	50	10%
2.4	Antepecho Bloque/Ladrillo + Columnas HA + Malla	40	10%
2.5	Malla simple (alambre)	5	10%
2.6	Malla electro soldada	10	10%
2.7	Antepecho + Verjas de hierro	50	10%
2.8	Verjas de hierro	50	10%
3.	MURO DE CONTENCIÓN	50	10,00%
4.	PARQUES, JARDINES	2	10,00%
5.	PISCINAS DE NATACIÓN	30	10,00%
6.	CANCHAS DE H.S.	20	10,00%
7.	PARQUEADEROS DE H.S.	20	10,00%
8.	CUBIERTAS O ENTECHADOS LIVIANOS	20	10,00%

Toda obra complementaria será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera: $[Vr] = [A] \times [PUBs] \times 0,10$

Artículo 19.- Factores de Modificación del Valor de Obras Complementarias. - Para modificar el valor de obras complementarias se tomará en cuenta los siguientes factores y coeficientes:

- a. Factor de depreciación por edad de la obra complementaria.** - Se aplicará para cada tipología de obra complementaria la siguiente expresión (del método de Ross Heidecke):

$$D = \frac{1}{2} [E / Vu + (E / Vu)^2]$$

En donde:

D= Factor de depreciación por edad, en %.

E = Edad de la construcción = (año 2020/2021 etc.- año de la construcción). Vu = Vida útil que corresponda a la obra complementaria analizada.

- b. Factor de Conservación (Fcons).** - Los coeficientes de modificación por influencia del estado de conservación serán:

FACTORES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
1.- MUY BUENO	1
2.- BUENO	0.95
3.- REGULAR	0.85
4.- MALO	0.7
5.- A REPARAR	Remítase al factor regular

6.- OBSOLETO (RUINA)	0,00
7.- EN CONSTRUCCIÓN	0,70

Artículo 20.- Valor final de obra complementaria. - Las valoraciones de obras complementarias se calculan de la siguiente manera:

1. ACERAS (m²)

$V_{ace} = PBU_{acera} \times a \times b \times (1 -$

$D) \times F_{cons} + [V_r]$ (2) En donde:

$[V_{acera}]$ = Valor total

de la acera (\$) $[PBU_{acera}] =$

Precio base de la acera (\$)

$[a]$ = Dimensión referida al largo de la acera

$[b]$ = Dimensión referida al ancho de la acera

$[D]$ = Factor por edad (se aplica

número decimal) $[F_{cons}]$ = Factor por

conservación de obra complementaria $[V_r]$

= Valor residual

2. CERRAMIENTO (m²)

$V_{cer} = PBU_{cerr} \times a \times b \times$

$(1 - D) \times F_{cons} + [V_r]$ En

donde:

$[V_{cer}]$ = Valor total del cerramiento (\$)

$[PBU_{cerr}]$ = Precio base de la pared de ladrillo/bloque sin acabados (\$)

$[a]$ = Dimensión referida al largo del cerramiento

$[b]$ = Dimensión referida a la altura del cerramiento

$[D]$ = Factor por edad (se aplica

número decimal) $[F_{cons}]$ = Factor por

conservación de obra complementaria

$[V_r]$ = Valor residual

Observación: Existen 8 tipos de cerramiento, por tanto, ocho PUB de cerramiento, correspondientes a los códigos 2.1 a 2.8. La fórmula de valoración de cerramiento es la misma para todos los tipos de cerramiento, cambiando en cada caso el PUB, según corresponda.

3. MURO DE CONTENCIÓN (m³)

$V_{mcont} = PBU_{mcont} \times a \times b \times c \times (1 - D) \times F_{cons} + [V_r]$

En donde:

$[V_{mcont}]$ = Valor total de

muro de contención $[PBU_{mcont}]$

= Precio base de

muro de contención

$[a]$ = Dimensión referida al largo del muro

$[b]$ = Dimensión referida a la altura del muro

$[c]$ = Dimensión referida al ancho o espesor del muro

$[D]$ = Factor por edad de obra complementaria

$[F_{cons}]$ = Factor por conservación de

obra complementaria [Vr] = Valor residual

4. PARQUES, JARDINES (m²)

Se refiere básicamente a áreas encespadas planificadas

$$V_{\text{jard}} = \text{PBU}_{\text{jard}} \times a \times b \times (1 - D) \times \text{Fcons} + [\text{Vr}]$$

En donde:

[Vjard] = Valor total

del jardín (\$) [PBUj

ard] = Precio base

del jardín (\$)

[a] = Dimensión referida al largo del jardín

[b] = Dimensión referida al ancho del jardín

[D] = Factor por edad (se aplica número decimal)

[Fcons] = Factor por conservación de obra

complementaria [Vr] = Valor residual

5. PISCINAS (m²)

$$V_{\text{pisc}} = \text{PBU}_{\text{pisc}} \times a \times b \times (1 - D) \times \text{Fcons} + [\text{Vr}]$$

En donde:

[Vpisc] = Valor total de la

piscina (\$) [PBU_{pisc}] =

Precio base de la piscina

(\$)

[a] = Dimensión referida al largo de la piscina

[b] = Dimensión referida al ancho de la piscina

[D] = Factor por edad (se aplica número decimal)

[Fcons] = Factor por conservación de

obra complementaria [Vr] = Valor

residual

6. CANCHAS (m²)

$$V_{\text{canch}} = \text{PUB}_{\text{canch}} \times a \times b \times (1 - D) \times \text{Fcons} + [\text{Vr}]$$

En donde:

[Vcanch] = Valor total de la cancha (\$)

[PUB_{canch}] = Precio base de la cancha (\$)

[a] = Dimensión referida al largo de la cancha

[b] = Dimensión referida al ancho de la cancha

[D] = Factor por edad (se aplica

número decimal) [Fcons] = Factor por

conservación de obra complementaria

[Vr] = Valor residual

7. PARQUEADEROS (m²)

$$V_{\text{parq}} = \text{PUB}_{\text{parq}} \times a \times b \times (1 - D) \times \text{Fcons} + [\text{Vr}]$$

En donde:

[Vparq] = Valor total del

parqueadero (\$) [PUB_{parq}]

= Precio base del

parqueadero (\$)

[a] = Dimensión referida al largo

[b] = Dimensión referida al ancho

[D] = Factor por edad (se aplica número decimal) [Fcons] = Factor por conservación de obra complementaria
[Vr] = Valor residual

8. CUBIERTAS O ENTECHADOS (m²)

$V_{cub} = P_{UBcub} \times a \times b \times (1-D) \times F_{cons} + [Vr]$ En donde:

[Vcub] = Valor total de cubierta o entechado (\$) [PUBcub] = Precio base de cubierta o entechado (\$) [a] = Dimensión referida al

largo

[b] = Dimensión referida al ancho

[DI] = Factor por edad (se aplica número decimal) [Fcons] = Factor por conservación de obra complementaria [Vr] = Valor residual

CAPÍTULO IV.-

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

Artículo 21.- Avalúo final de los predios urbanos. - El valor final de los predios urbanos se determinará con la suma total del avalúo del lote, el avalúo de las construcciones y el avalúo de las obras complementarias, con la siguiente fórmula general:

$$VTP = VS + VC + VOC$$

En donde:

[VTP] = Valor total del predio urbano
[VS] = Valor del lote
[VC] = Valor de la construcción principal
[VOC] = Valor de obra complementaria

CAPÍTULO V.-

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA, PROCEDIMIENTO, SUJETOS

Artículo 21.- Objeto del impuesto. - Son objeto del impuesto a la propiedad urbana todos los predios ubicados dentro de los límites urbanos del Cantón.

Los predios urbanos están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 501 al 513 del COOTAD.

Artículo 22.- Sujeto Activo. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Quijos.

Artículo 23.- Sujeto Pasivos. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios urbanos, los propietarios o poseedores de los predios situados dentro de los límites de las zonas urbanas del cantón Quijos.

Artículo 24.- Determinación de la Base Imponible. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Artículo 25.- Determinación del impuesto predial urbano. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la banda impositiva misma que es de UNO PUNTO NOVENTA POR MIL (1,90 %O). De acuerdo al Art. 504 del COOTAD.

Artículo 26.- Tributación de Predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) El pago total del tributo podrá ser cancelado por uno solo de los copropietarios;
- b) Los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad, para este efecto se podrá dividir los títulos de crédito prorrataando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas, 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 de la propiedad del predio.

Para la regla determinada en el literal b) se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 27.- Valoración de propiedad horizontal. - En las propiedades horizontales, el lote de terreno total del predio será avaluado aplicando lo dispuesto en el artículo 506 del COOTAD, su valor será prorrataado en función de las alícuotas respectivas. Las edificaciones serán avaluadas en función de las áreas privadas de cada copropietario, abiertas y cerradas. Se añadirán los valores de áreas Comunes construidas, abiertas y cerradas, así como los valores de obras Comunes complementarias, en función de las alícuotas respectivas.

A cada Unidad de Propiedad Horizontal se aplicarán los coeficientes que corresponda en función de los factores de edad y conservación.

Artículo 28.- Forma y Plazo para el pago. - El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive,

tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

CAPÍTULO VI. DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 29.- Deducciones, rebajas y exenciones. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 04 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, Salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 6 de noviembre del 2023.

Artículo 30.- Adicional Cuerpo de Bomberos. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Artículo 31.- Emisión de Títulos de crédito. - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 32.- 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.

Artículo 33.- Imputación de pagos parciales. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo; y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Artículo 34.- Intereses por mora tributaria. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO VII.-

ACLARACIONES, CERTIFICACIONES Y NOTIFICACIONES

Artículo 35.- Avalúo de lotes integrados por diferentes áreas valorativas

Si un lote, siendo un solo cuerpo presenta características diferentes y/o abarca geográficamente uno o varios sectores de valoración en el Plano de Valor del Suelo, para efectos de valoración, podrá tener uno o más valores parciales, siendo necesario valorar por separado cada una de las áreas del terreno por su valor. En consecuencia, el avalúo total de lote será igual a la sumatoria de los valores de cada una de las áreas de acuerdo a las características encontradas en el predio.

Artículo 36.- Certificación de Avalúos de Predios Urbanos

La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, para lo cual adjuntará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la máxima autoridad de la Municipalidad.
- b) Copia a color de cedula y papeleta de votación
- c) Copia de la escritura o documento de titularidad.
- d) Certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.
- e) Certificado de hipotecas y gravámenes del predio emitido por el registro de la propiedad.
- f) En casos de predios que no cuenten con aprobación Municipal, se requiere el plano de levantamiento Topográfico georreferenciado en

sistema de referencia UTM Planas WGS84 17SUR con la firma del profesional responsable y del propietario, en formato impreso y digital.

Artículo 37.- Notificación de los avalúos. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.”

Las notificaciones relacionadas con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección Financiera Municipal, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 496 del COOTAD.

CAPÍTULO VIII SANCIONES Y RECLAMOS

Artículo 38.- Sanciones Tributarias. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 39.- Reclamos. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario”.

Artículo 40.- Corrección del avalúo. - En los casos en que el avalúo constante en el catastro no refleje la situación real del predio la Unidad de Avalúos y Catastros, con el informe técnico pertinente, podrá realizar la corrección del avalúo, se aplicarán los procedimientos que consten en el COOTAD.

En caso de impugnación al avalúo predial, el contribuyente podrá formular su reclamo ante el Alcalde, acompañando los justificativos pertinentes, como título adquisitivo de dominio, planos del terreno georreferenciado, documentos de aprobación de planos, y cualquier otro quesustente su petición; para el efecto, las citadas unidades municipales emitirán los informes técnicos respectivos.

DISPOSICIONES

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA: Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico de

Planificación y finanzas Públicas y demás normas legales aplicables a la materia.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA: Una vez que entre en vigencia la presente Ordenanza quedan derogadas expresamente la:

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025”, aprobada por el Concejo Municipal de Quijos, en sesión ordinaria el 30 de diciembre del año 2023.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada y aprobada por el Concejo Municipal.

Segunda. - La presente Ordenanza una vez publicada en el Registro Oficial se publicará en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos a los 16 días del mes de diciembre del dos mil veinte y cinco.



Ing. Edison Tarquino Cueva Bohórquez
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS



Abg. Lilia Vinueza Varela
SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: La suscrita secretaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos en debida y legal forma CERTIFICO que la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 -2027,** fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quijos en sesiones ordinarias de fecha nueve de diciembre del año dos mil veinte y cinco , en primero y segundo debate, respectivamente, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil veinte y cinco- Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:
**LILIA EULALIA
VINUEZA VARELA**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Lilia Vinueza Varela

**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS**

TRASLADO, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 322, del COOTAD, remítase al señor Alcalde la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 -2027**, del 17 de diciembre del 2025, para su respectiva sanción y promulgación.
- CÚMPLASE.



Firmado electrónicamente por:
**LILIA EULALIA
VINUEZA VARELA**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Lilia Vinueza Varela

**SE CRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS**

SANCIÓN. - ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS. - Ingeniero Edison Tarquino Cueva Bohórquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos: Baeza, 17 de diciembre del 2025.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal por cuanto la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 – 2027**, Está de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República del Ecuador. SANCIONO la presente Ordenanza, para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará de conformidad con el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-. **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE:**



Firmado electrónicamente por:
**EDISON TARQUINO
CUEVA BOHORQUEZ**
Validar únicamente con FirmaBC

Ing. Edison Tarquino Cueva Bohórquez

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
QUIJOS**

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS. - CERTIFICO: que la presente Ordenanza fue sancionada por el Ingeniero Edison Tarquino Cueva Bohórquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, el 17 de diciembre del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
**LILIA EULALIA
VINUEZA VARELA**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Lilia Vinueza Varela

**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS**

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE PILLARO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, se vuelve fundamental y necesario para el GADM Santiago de Pillaro, 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 2026 – 2027 en el cantón Santiago de Pillaro.

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 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
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 PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**, aprobada en primera y segunda Instancia en sesiones realizadas los días martes 26 y jueves 28 de diciembre del 2023; y, promulgada en el Registro Oficial Edición Especial No 1350 de fecha martes 06 de febrero del año 2024;

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 2026 – 2027 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 2026-2027, 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:

- 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.
- 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 deprecia 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 Geoeconómicas.- Para la determinación de los valores por metro cuadrado en cada zona homogénea geoeconómica dentro de las ocho áreas urbanas del cantón Santiago de Píllaro, se ha establecido ocho mapas de zonas homogéneas geoeconómicas urbanas y la respectiva tabla de valores:

Zonas homogéneas Geoeconómicas de Áreas Urbanas Cantón Santiago de Píllaro					
ID	ZHG	VALOR (USD)	ID	ZHG	VALOR (USD)
Ciudad de Píllaro					
1	Sector 1	215	25	Sector 14	55
2		290	26	Sector 15	37
3	Sector 2	180	27		45
4	Sector 3	170	28	Sector 16	40
5	Sector 4	150	29		550
6	Sector 5	125	30	Sector 17	35
7	Sector 6	100	31		37
8		110	32		45
9	Sector 7	100	33		65
10	Sector 8	55	34	Sector 18	45
11		80	35		37
					32
12	Sector 9	34	36	Sector 19	50
13		45	37		60
14		60	38	Sector 20	35
15		80	39		40

16		85	40	Sector 21	26
17		150	41	Sector 22	35
18	Sector 10	85	42	Sector 23	40
19	Sector 11	60	43		45
20	Sector 12	47	44	Sector 24	33
21	Sector 13	25	45	Sector 25	35
22		40	46	Sector 26	20
					15
23		45	47	Sector 27	25
24		52	48	Sector 28	16
Marcos Espinel				Sector 29	25
					30
San Miguelito				Sector 30	20
					25
					35
Emilio María Terán				Sector 31	18
					20
					26
Baquerizo Moreno				Sector 32	17
					21
Presidente Urbina				Sector 33	15
					20
San Andrés				Sector 34	35
					25
					21
San José De Poaló				Sector 35	18
					25
Zona de Expansión				Sector 36	22
					20

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):**

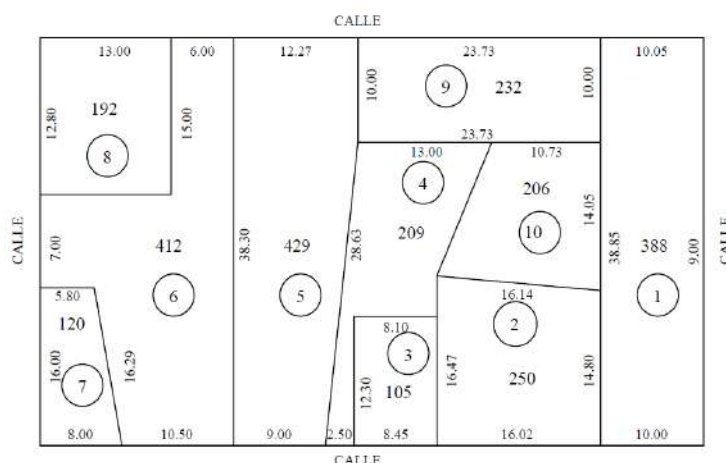
<i>Factor Topografía</i>			
Id	Condición		Factor
1	Plana	0 % - 5 %	1,00
2	Media	5 % - 25 %	0,80
3	Fuerte	25 % - 75 %	0,70
4	Muy Fuerte	> 75 %	0,60

• **Factor Uso del terreno (Fuso):**

<i>Factores de uso de suelo</i>					
Id	Condición	Factor	Id	Condición	Factor
1	Acuicultura	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 (energía):**

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:

$$Fc = Ffte \times Ftam \times Ftop \times Fuso \times \left(\frac{Ffdo + Floc + Fcs + Fform + Fniv}{5} \right) \times \left(\frac{fenergia + falcantarillado + fagua + faceras + faccesso}{5} \right)$$

Donde:

- Factor Frente: Ffte
 - Factor Tamaño: Ftam
 - Factor Uso del Terreno:
 - Factor Calidad Suelo: Fcs
 - Factor Nivel Terreno: Fniv
 - Factor Servicio de Energía: fenergia
 - Factor Servicio de Alcantarillado: falcantarillado
 - Factor Servicio de Agua: fagua
 - Factor Aceras/Bordillos: faceras
 - Factor Acceso Vial: faccesso
- Factor Fondo: Ffdo
 - Factor Topográfico: Ftop
 - Fuso Factor Localización: Floc
 - Factor Forma: Fform

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 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.

Art. 21.- Valoración de las edificaciones en el área urbana.- La valoración de las edificaciones en el área urbana del cantón Santiago de Pillaro 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 Pillaro 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	292,50	330	450
T2	Hierro / metal	230		
T3	Soportante	90		
T4	Madera	80		
T5	Mixta / hormigón	250		
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:**

<i>Factor por Acabados</i>		
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:**

<i>Factor Estado de construcción</i>		
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 ²	30,00
3	Ascensor	Unidad	25.000,00
4	Bomba hidroneumática	Unidad	240,00
5	Cancha deportiva de cemento	m ²	50,00
6	Cancha deportiva césped natural	m ²	90,00
7	Cancha deportiva césped sintético	m ²	80,00
8	Cancha deportiva de tierra	m ²	35,00
9	Central telefónica	Unidad	1.189,00
10	Cerramiento/ladrillo bloque enlucido	m ²	40,00

11	Cerramiento ladrillo sin enlucir	m ²	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 ³	60,00
16	Cerramiento de Adobe	m ²	40,00
17	Cerramiento hierro/mampostería	m ²	50,00
18	Cerramiento malla/mampostería	m ²	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 ²	350,00
23	Piscina descubierta	m ²	250,00
24	Planta eléctrica	Unidad	2.000,00
25	Portón automático de hierro	m ²	800,00
26	Portón automático madera-hierro	m ²	800,00
27	Reservorio	m ²	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:

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

- ✓ 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:

$$AVT = VS + VT; \text{ Donde:}$$

- 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 Píllaro.

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 Píllaro 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 departamentos 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 ($0,15 \times 1000$) 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 (2×1000) 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 afro ecuatorianas.
- 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,
- d) 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:

Documento Habilitante. - En el caso de los literales a, b y c la cédula de ciudadanía que acredite la edad, la ficha de inventario INPC y/o el registro correspondiente, según el caso; 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 del literal d), 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 y/o la cédula de ciudadanía en el que conste la calificación como persona con discapacidad.

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.

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 rebajas 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 PROPIEDA 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
31	16.00
32	17.00

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	FRECUENTEMENTE	0.0
NO TIENE	ESCASO	0.0
NO TIENE	NUNCA	0.0
RED PÚBLICA	SIEMPRE	0.3
RED PÚBLICA	FRECUENTEMENTE	0.25
RED PÚBLICA	ESCASO	0.2
RED PÚBLICA	NUNCA	0.0
DE POZO	SIEMPRE	0.1
DE POZO	FRECUENTEMENTE	0.1
DE POZO	ESCASO	0.05
DE POZO	NUNCA	0.0
DE RÍO, VERTIENTE, ACEQUIA	SIEMPRE	0.1
DE RÍO, VERTIENTE, ACEQUIA	FRECUENTEMENTE	0.1
DE RÍO, VERTIENTE, ACEQUIA	ESCASO	0.05
DE RÍO, VERTIENTE, ACEQUIA	NUNCA	0.0
CARRO REPARTIDOR	SIEMPRE	0.0
CARRO REPARTIDOR	FRECUENTEMENTE	0.0
CARRO REPARTIDOR	ESCASO	0.0
CARRO REPARTIDOR	NUNCA	0.0
RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA	SIEMPRE	0.1
RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA	FRECUENTEMENTE	0.1
RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA	ESCASO	0.05
RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA	NUNCA	0.0
ENTUBADA	SIEMPRE	0.25
ENTUBADA	FRECUENTEMENTE	0.2
ENTUBADA	ESCASO	0.15
ENTUBADA	NUNCA	0.0
CANAL	SIEMPRE	0.2
CANAL	FRECUENTEMENTE	0.15
CANAL	ESCASO	0.1

CANAL	NUNCA	0.0
MANANTIAL	SIEMPRE	0.1
MANANTIAL	FRECUENTEMENTE	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 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.

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.

<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	292,50	330	450
T2	Hierro / metal	230		
T3	Soportante	90		
T4	Madera	80		
T5	Mixta / hormigón	250		
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 Píllaro, 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:**

<i>Factor por Acabados</i>		
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:**

<i>Factor Estado de construcción</i>		
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 ²	30,00
3	Ascensor	Unidad	25.000,00
4	Bomba hidroneumática	Unidad	240,00
5	Cancha deportiva de cemento	m ²	50,00
6	Cancha deportiva césped natural	m ²	90,00
7	Cancha deportiva césped sintético	m ²	80,00
8	Cancha deportiva de tierra	m ²	35,00
9	Central telefónica	Unidad	1.189,00
10	Cerramiento/ladrillo bloque enlucido	m ²	40,00
11	Cerramiento ladrillo sin enlucir	m ²	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 ³	60,00
16	Cerramiento de Adobe	m ²	40,00
17	Cerramiento hierro/mampostería	m ²	50,00
18	Cerramiento malla/mampostería	m ²	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 ²	350,00
23	Piscina descubierta	m ²	250,00
24	Planta eléctrica	Unidad	2.000,00
25	Portón automático de hierro	m ²	800,00
26	Portón automático madera-hierro	m ²	800,00
27	Reservorio	m ²	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:

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

- ✓ 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 Pillaro, 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 Pillaro.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Pillaro, a los treinta y un días del mes de diciembre del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
**ABRAHAN ISRAEL
CHICAIZA TOAPANTA**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Abrahán Israel Chicaiza Toapanta
Alcalde de Santiago de Pillaro



Firmado electrónicamente por:
**DAVID ISAAC SORIA
RIPALDA**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. David Isaac Soria Ripalda
Secretario del Concejo Municipal

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Certifico: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS PARA EL BIENIO 2026 – 2027 EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santiago de Píllaro, en Sesión Extraordinaria de los días viernes 26 de Diciembre del 2025, en primer debate; y martes 30 de diciembre del 2025, 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, 31 de diciembre de 2025



Abg. David Isaac Soria Ripalda
Secretario del Concejo Municipal

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE PÍLLARO. - Santiago de Píllaro, a los 31 días del mes de diciembre de 2025. - **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 2026 – 2027 EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**, al Abg. Abrahán Israel Chicaiza Toapanta, Alcalde de Santiago de Píllaro, para que proceda a observar o sancionar la presente Ordenanza.



Abg. David Isaac Soria Ripalda
Secretario del Concejo Municipal

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE PÍLLARO. - Santiago de Píllaro, a los 31 días del mes de Diciembre del 2025. - **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 2026 – 2027 EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**, se ha observado el trámite legal establecido en el artículo 322 y 324 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.



Abg. Abrahán Israel Chicaiza Toapanta
Alcalde de Santiago de Píllaro

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE PÍLLARO. - Santiago de Píllaro, a los 31 días del mes de diciembre de 2025, **Vistos:** Proveyó y firmó la presente ordenanza el señor Abg. Abrahán Israel Chicaiza Toapanta. - **Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago de Píllaro. Lo Certifico.** -



Abg. David Isaac Soria Ripalda
Secretario del Concejo Municipal



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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.