REGISTRO OFICIAL
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 240

Quito, miércoles 15 de enero de 2020

Servicio gratuito

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 2551 - 2555 - 2561

104 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

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

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Loreto: De aprobación de la administración predial de la información predial, plano de zonas homogéneas y tablas de valoración de los predios urbanos y rurales, determinación de las tarifas prediales urbana y rural, que regirán en el bienio 2020 - 2021 ..... 2**

- **Cantón Santiago de Píllaro: 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 2020 - 2021 ..... 49**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LORETO

PROMOVIENDO EL DESARROLLO
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN LORETO, PARA EL BIENIO 2020 - 2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en su artículo 496 sobre la actualización del avalúo y de los catastros, se ha procedido a elaborar el proyecto de ordenanza denominado "ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LORETO, PARA EL BIENIO 2020 – 2021 ". El proyecto de ordenanza contempla tres partes principales: La administración de la información catastral; la determinación del avalúo o base imponible de los predios urbanos y rurales; y la determinación de la tarifa para la obtención del impuesto predial urbano y rural.

ELABORACION DEL CATASTRO TRIBUTARIO

La planificación y tributación municipal en el Ecuador, se encuentra seriamente limitada, entre otros aspectos, por la carencia o falta de actualización de los levantamientos topográficos, y sistemas catastrales. En la mayor parte de los catastros urbanos y rurales, de cantones medianos y pequeños del país, los métodos usados para la generación de cartografía, archivo, procesamiento, consulta de información y emisión, constituyen sistemas empíricos, desactualizados y anacrónicos, lo que ha motivado altos índices de imprecisión, impidiendo contar con la información adecuada para la planificación y gestión ambiental, territorial y un inadecuado nivel de tributación, además de que la operación de éstos sistemas consume significativos recursos humanos y financieros y en muy poco contribuyen a modernizar la gestión municipal.
En el caso de la Municipalidad de Loreto, se está desarrollando como proyecto de modernización la actualización del catastro urbano y rural con fines multipropósito empleando los Sistemas de Información como herramienta para modernizar la gestión catastral, promover la autogestión técnica y operativa, optimizar recursos e incrementar los ingresos municipales.

INTRODUCCIÓN

El señor Alcalde con un grupo de personas Loretanas conocedores del cantón, trabajaron en el estudio "Formulación Validación y elaboración del catastro urbano y rural para el bienio 2020 - 2021".

Los trabajos se iniciaron con visitas a las áreas de Avalúos y Catastro, Dirección de Obras Públicas, Planificación, Finanzas, Agua Potable Alcantarillado, recaudación y con la colaboración de Participación Ciudanía, con la finalidad de recopilar información. Como el resultado de esta información se identificó que no existe una información relevante de los estudios catastrales de actualizaciones anteriores.

En el departamento de Agua potable y alcantarillado.- no existe levantamiento digitalizado de mapas temáticos de los circuitos de agua y alcantarillado.

Los Sistemas de Información Geográfico (SIG) constituyen una herramienta que permite gestionar y analizar la información espacial como la de catastro urbano y rural, compuesta por diversos aspectos temáticos, que en conjunto constituyen instrumentos para realizar estudios de ocupación y utilización del suelo, densidad poblacional por km^2, densidad por manzana, tipos de implantación, tipos de construcción, zonificación de la ciudad por servicios básicos, etc. Si bien el catastro urbano no contiene la información más detallada de un estudio a nivel de cantón, adicionalmente se le podrá incorporar información con la finalidad de realizar estudios de un Plan de Ordenamiento Territorial Urbano (P.O.T. U), Manejo de Recursos Naturales, Estudios Ambientales.

OBJETIVOS

El objetivo del estudio es formular y elaborar el catastro urbano de las áreas urbanas del cantón Loreto a través del levantamiento de la información física – espacial y censo predial, e implementar esta información estructurada en un Sistema de Información Geográfica con una cartografía de 1: 500, el *datum* de referencia que se utilizará para elaborar las ortofotos será el señalado en las *Normas técnicas para levantamientos geodésicos*.

La finalidad de esta actualización catastral acorde a la realidad del cantón Loreto será empleada como una herramienta que sustente la planificación del crecimiento de la ciudad y la toma de decisiones.
Para cumplir con este propósito será necesario:

- ✓ Generar la cartografía digital Urbana del catastro georeferenciada de 1:500
- ✓ Efectuar el censo predial
- ✓ Actualizar la ficha catastral levantada en el bienio 2018- 2019 y verificar su información, con la finalidad de obtener un censo predial acorde a la realidad del cantón Loreto.
- ✓ Relacionar la cartografía digital con la base de datos a través de un Sistema de Información Geográfica SIG.
- ✓ Sistematizar la información y establecer los procedimientos para la actualización permanente del catastro urbano y rural en los componentes gráfico y base de datos
- ✓ Implementar un Sistema Interrelacionado entre el Catastro de Base Tributaria y No Tributaria (Contribución de Mejoras, de Planificación, entre otros.) con el proyecto de actualización de un sistema informático que está contratado.
- ✓ Realizar una depuración de la información del sistema informatico (SIGCOT) existente en la institución a través de la alimentación continua de la información.

SITIO DE ESTUDIO

La Municipalidad del cantón Loreto, se encuentra ubicada en la región amazónica ecuatoriana, en el cantón Loreto perteneciente a la Provincia de Orellana
El Cantón Loreto se encuentra Provincia de Orellana Nororiente del Ecuador con una población de 21163 habitantes.
Y se ubica a unos 63 kilómetros de la Cabecera Provincial

Está conformado por 5 parroquias rurales y una urbana, cuyo centro poblado se constituye en la cabecera parroquial y a la vez en la cabecera cantonal.

PROVINCIA: ORELLANA	CANTÓN LORETO	PARROQUIA	
02	04	Loreto	50
		Ávila Huiruno	51
		Puerto Murialdo	52
		San José de Payamino	53
		San José de Dahuano	54
		San Vicente de Huaticocha	55

Estructura de las ortofotos digitales carente de datos.- Los archivos de la ortofoto digitales, para distribución y resguardo, deberán contener registros de metadatos así como registros binarios para los datos de imagen. Los registros de datos de imagen consisten en filas y columnas de pixeles orientados en forma paralela a las filas y columnas de los Modelos Digitales de Elevación fuente, los puntos de control terrestre. con una cartografía ortofoto que no posee de registros la necesidad de conocer las características físicas de su territorio (topografía, relieve, clima, geología, entre otros) a nivel de cantón, por lo que se ha trabajado paralelamente en el desarrollo de un Sistema de Información Geográfico Territorial (SIG) que permita gestionar esta información, actualizar e incorporar nueva información de manera organizada y

sistemática para analizar y modelar situaciones geográficas y establecer alternativas de escenarios para un desarrollo armónico entre la población y el ambiente.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Loreto -(GAD Loreto), mediante el presente proyecto de ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial en la gestión de la información catastral de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, determinados de conformidad con la ley.

El catastro predial es el inventario o censo debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Tiene por objeto regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón.

El sistema catastral predial urbano comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

En este ámbito, el proyecto de ordenanza contempla los aspectos del mantenimiento de los datos en el dominio o la titularidad del predio, el mantenimiento catastral y del registro catastral; así mismo, se complementa con el instructivo de procedimientos en los trámites para el catastro y el Manual de Políticas y Procedimientos del departamento de Avalúos y Catastro.

Se plantea además gestionar el catastro integral, desarrollando las funciones de formación y mantenimiento del mismo, así como la difusión de la información catastral, con el propósito de convertir los servicios que se prestan en un instrumento útil para las políticas fiscales, urbanísticas y sociales, especialmente ayudas, subvenciones y seguridad jurídica satisfaciendo las necesidades y expectativas de los distintos grupos de usuarios, de los ciudadanos y de la sociedad en general; buscando contar con un catastro eficiente, confiable y transparente, que se distinga por un padrón catastral actualizado que nos permita conocer con exactitud las características cualitativas y cuantitativas del hecho generador existentes en nuestro territorio; y que refleje ante el contribuyente calidad, agilidad, honestidad y transparencia en las operaciones catastrales, en aplicación de las normas vigentes y de los principios contemplados en ellas.

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO O BASE IMPONIBLE DE LOS PREDIOS URBANOS

Producto de la obtención de datos catastrales en los procesos de actualización permanente; el observatorio de valores implementado; en lo referente a la valoración del suelo y de las edificaciones; y a ejecución de consultorías y convenios que han permitido actualizar periódicamente el catastro de predios desde el año 2011 hasta el 2019, no se cuenta actualmente con información predial actualizada, solamente con dos archivos una de base de datos de una información predial no actualizada, y con un plano de valores, tablas de valoración de las edificaciones, y un modelo de valoración no acorde a las características de la ciudad y al comportamiento del mercado de bienes y raíces.

Los productos obtenidos, para su aplicación, requieren ser formalizados a través de la respectiva ordenanza, cuyos resultados apuntan además a dar cumplimiento a lo establecido por el COOTAD en sus artículos 494, 495 y 496 en cuanto a mantener actualizada la información catastral, 497 en cuanto a la determinación del impuesto predial urbano, a mantener una base de datos actualizada y confiable para la respectiva recaudación de los tributos y disponibilidad para otras instancias municipales y entidades del sector público.

Los avalúos para el Bienio 2020 - 2021 guardaran relación con los precios de mercado tanto del suelo como de las edificaciones, lo que permite proporcionar información actualizada.

DETERMINACIÓN DE LA TARIFA PARA LA OBTENCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL

El CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD – reformado, en su artículo 504, establece en la determinación de la tarifa para la obtención del impuesto predial urbano, un rango del 0.25 por mil hasta el 5 por mil. En el bienio 2020 – 2021 la tarifa por mil, fue aprobada de manera progresiva para el sector urbano y rural.

El artículo 172 de la misma norma, indica que la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

El artículo 497, respecto a la actualización de los impuestos, establece 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; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Complementariamente a la normativa vigente, se han creado normas relacionadas que coadyuvan a tener y mantener un catastro con fines Multifinalitario:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac;
- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016;
- Ley orgánica. Para la eficiencia en la Contratación pública, R.O. Segundo Suplemento, del 20 de marzo de 2017

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN LORETO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: *"los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";*

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón LORETO conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD);

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán, como una de las competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, "formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"; en concordancia con el artículo 55 letra i) del COOTAD, que determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, "elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el COOTAD en su artículo 139 establece: "...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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los

catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.
El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.";

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías."

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: "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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.
El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.";

Que, el COOTAD en su artículo 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494, respecto de la actualización del catastro, señala: "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 COOTAD establece en el artículo 502 la normativa para la determinación del valor de los predios, en la que 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 mencionado Código; con este propósito, el Concejo aprobará 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, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- "Valoración de los predios rurales.- 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 este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, 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."

Que, el COOTAD en el artículo 522 dispone que "las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada

bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo";

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, el departamento de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Loreto, por ser el área competente, luego del análisis respectivo, elaboró el Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos, y tablas de valoración de las edificaciones y adicionales;

Que, con fecha 31 de diciembre de 2015, en la Edición Especial del Registro Oficial Nº 435, se publicó la "Ordenanza para la administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del Impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón Loreto, bienio 2016 - 2017";

Que, debido a la situación económica del cantón motivada por los fenómenos del terremoto del 16 de abril de 2016 y la fuerte época invernal, que podría afectar los ingresos de los ciudadanos del cantón, le corresponde al GAD Loreto prever para el siguiente bienio, las condiciones que permitan y faciliten a los contribuyentes el cumplimiento de la obligación tributaria correspondiente al impuesto predial;

Que, El Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac, establece la obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios es sus aspectos económicos, físicos y jurídico, y de incluir en la ficha catastral y en la cartografía territorial, los elementos indicados en dicha norma;

Que, la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores, agrega y modifica algunos articulados de la normativa vigente, que establecen obligaciones respecto a la determinación del avalúo de los bienes inmuebles; y,

Que, El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, deroga o modifica artículos del COOTAD relacionados a la valoración de bienes inmuebles;

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:
1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. [...]
m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."
Y, En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

"LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LORETO, Y DETERMINACIÓN DE LAS TARIFAS PREDIALES URBANA Y RURAL, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2020 - 2021".

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- COMPETENCIA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Loreto, es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales, en concordancia de la normativa vigente.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA. - La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o posesionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Loreto.

Artículo 3.- OBJETO.- La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás elementos constructivos, la determinación del avalúo de la propiedad, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales, determinadas de conformidad con la ley.

Artículo 4.- DEFINICIONES. - A efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral.- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral.- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral.- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Urbano.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Predio Rural.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

COOTAD.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GAD LORETO.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Loreto.

Sistema Catastral Predial: Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica, Geográfica y del inventario de la información catastral; el avalúo de la propiedad; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral; y, la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac
- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016.
- El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo relacionado a la valoración de bienes inmuebles

Artículo 5. – OBJETO DEL CATASTRO.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

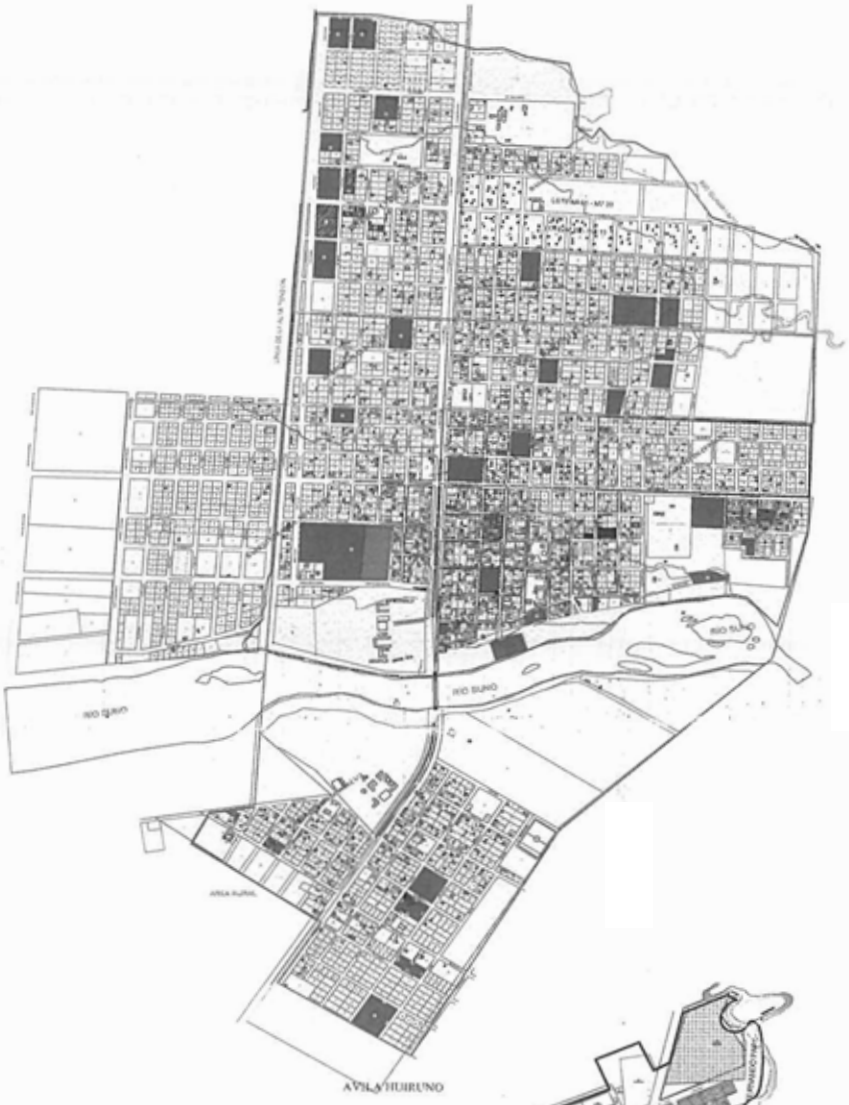
Art. 6.- CODIFICACIÓN CATASTRAL.- La identificación predial se realiza a partir de la definición de la clave catastral, la misma que está estructurada de la siguiente manera:

Provincia : Manabí	Cantón Loreto	Parroquia	
22	02	Loreto	
		Puerto Murialdo	
		San José de Payamino	
		Ávila Huiruno	
		San José de Dahuano	
		Huaticocha	

En el área urbana la clave catastral se conforma a continuación por doce (18) dígitos numéricos de los cuales:

- Dos (2) son para la identificación de PROVINCIA
- Dos (2) son para la identificación de CANTON
- Dos (2) son para la identificación de PARROQUIA
- Dos (2) son para la identificación del ZONA
- Dos (2) son para la identificación del SECTOR
- Dos (2) son para la identificación del MANZANA
- Tres (3) para la identificación de la PREDIO
- Tres (3) para la identificación del PROPIEDAD HORIZONTAL.

PLANO URBANO CANTON LORETO



CABECERA PARROQUIAL AVILA HUIRUNO

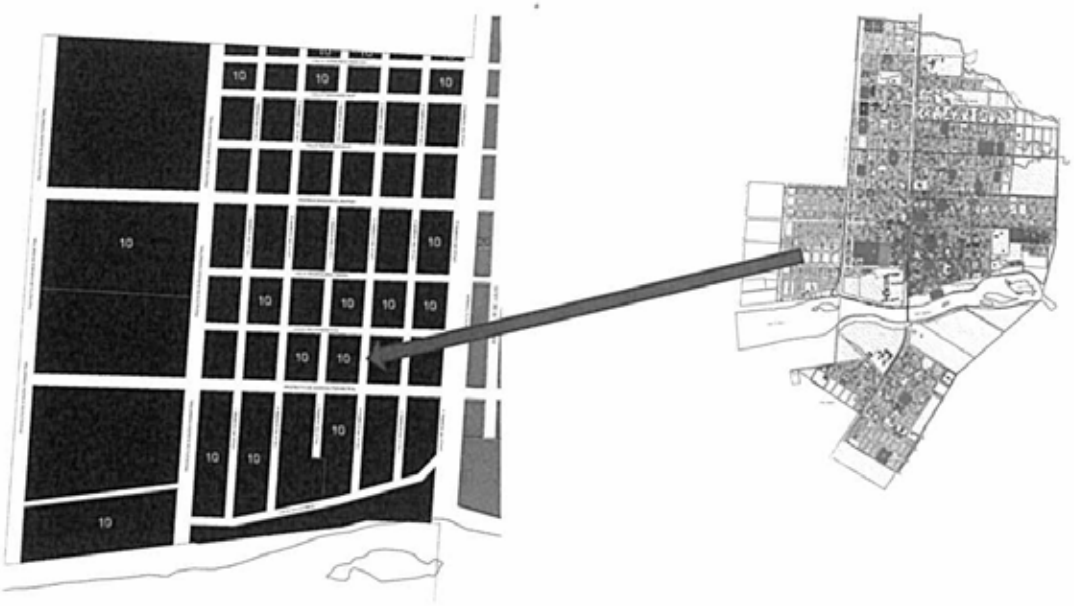
CABECERA PARROQUIAL PUERTO MURIALDO

CABECERA PARROQUIAL PAYAMINO

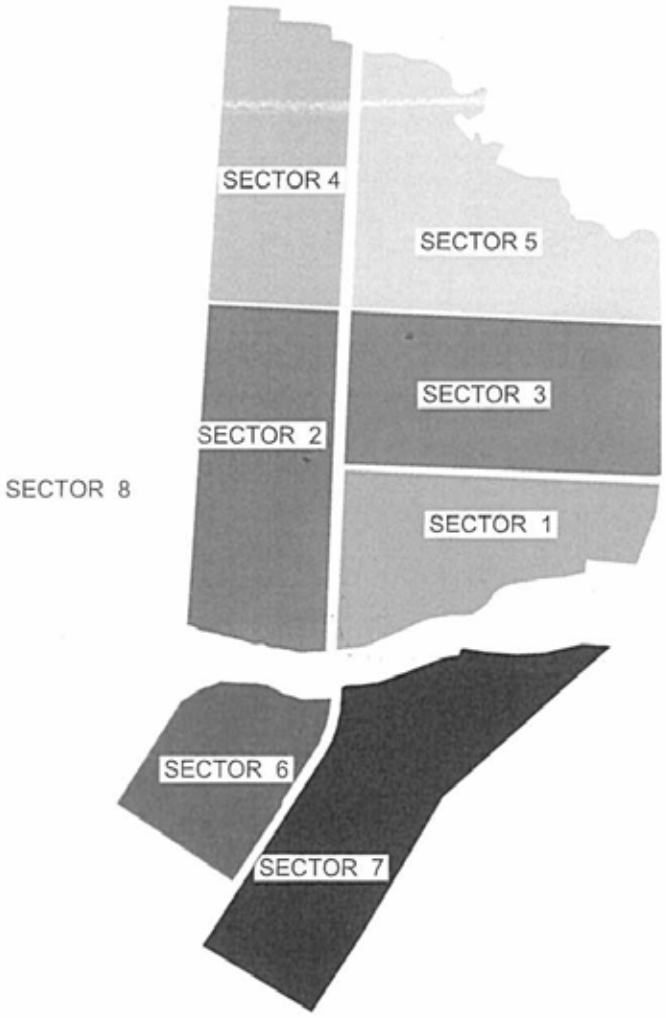
CABECERA PARROQUIAL SAN JOSE DAHUANO

CABECERA PARROQUIAL SAN VICENTE DE HUATICOCHA

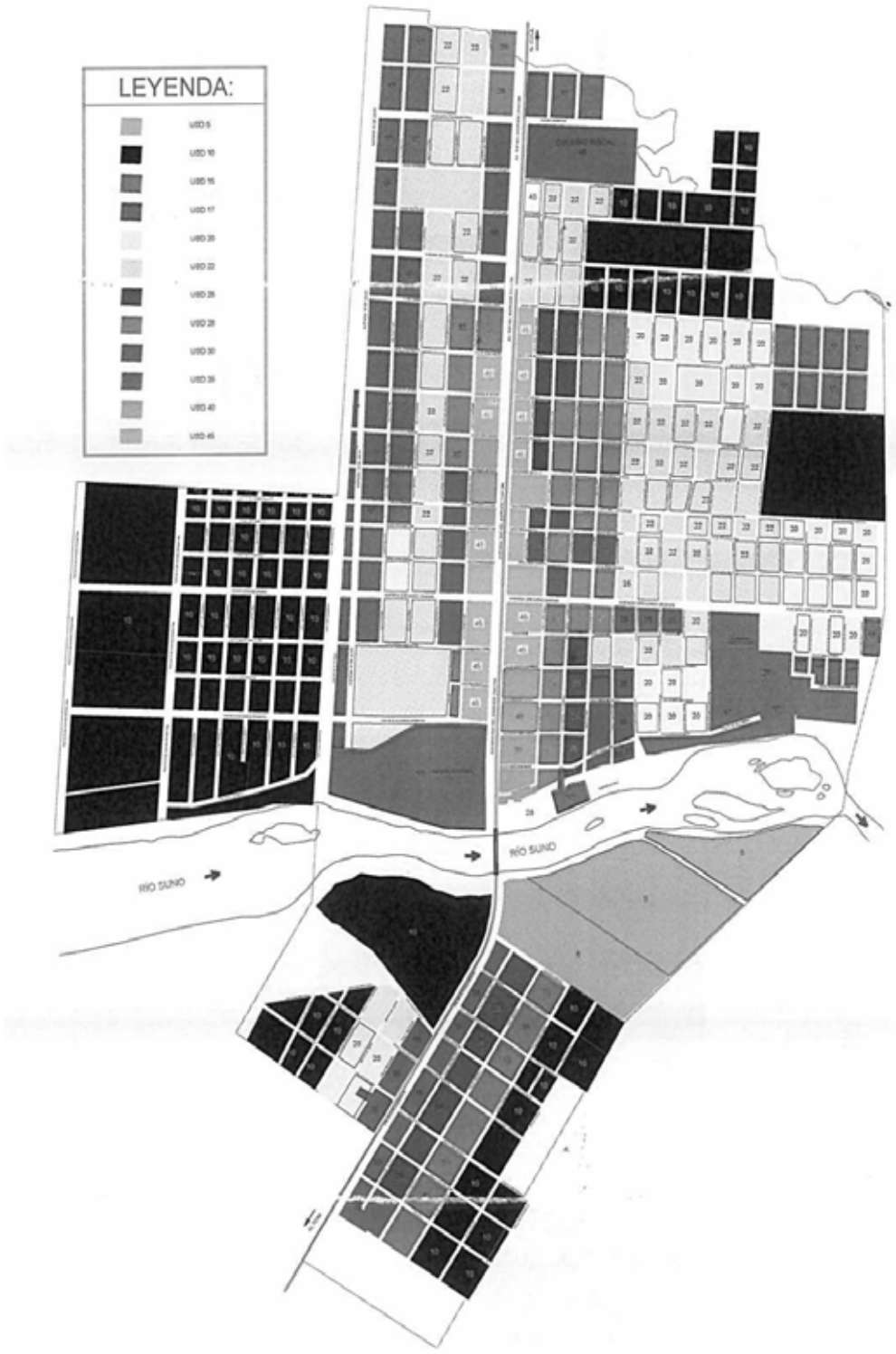
Para el catastro del bienio 2020 - 2021, se incorpora la zona 08 como URBANA, anteriormente constaba como RURAL, la base impositiva (valoración del suelo), va desde 7 usd hasta 10 usd, de acuerdo a las características del suelo, además este sector ya consta en el sistema catastral SIGCOT. (Sistema informatico del GAD Municipal del Loreto).



SECTORIZACION DEL AREA URBANA DE LORETO



MAPA DE VALORES DE LA ZONA URBANA DEL CANTON LORETO



Artículo 7.- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA. - Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano y rural, que consta en la base cartográfica del Sistema Catastral;
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones urbanas y rurales, y los factores para la valoración, incluidas en el sistema catastral;
- Los instructivos de procesos, el Manual de Procedimiento y las monografías obtenidos en los procesos de actualización catastral.
- Los términos, disposiciones, factores, elementos de identificación y en conjunto todo lo establecido en las normas: Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac; la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores Publicada en el R.O. 913 30-12-2016, los cuales son de carácter obligatorio en la aplicación de esta ordenanza; y La Ley orgánica para la eficiencia en la contratación pública R.O No. 966 de marzo 20 de 2017.

CAPÍTULO II
DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 8.- DOMINIO O PROPIEDAD. - 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 del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

La información que consta en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, el jefe de Avalúos y Catastro deberá registrar en el catastro de predios los documentos presentados por los contribuyentes y se aplicará conforme lo dispuesto en las normas vigentes, mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto[1].

Si se diera el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la autoridad competente dirima el derecho[2].

---

[1] Normas Técnica Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros

[2] Normas Técnica Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros

Artículo 9.- DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Artículo 10.- DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del cantón Loreto deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo actualizado de los mismos, que se utilizará de manera Multifinalitario en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del cantón de Loreto.
- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, áreas rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 11.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento Multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 12.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES. - Corresponde Departamento de Avalúos y Catastro administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizados de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad inmueble, de

conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Jefe de Avalúos y Catastro, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con la información de la propiedad debidamente actualizada.

El Jefe de Avalúos y Catastro, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende la actualización del avalúo de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales en el bienio vigente.

A la Dirección Financiera, a través del departamento de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la respectiva ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, además las bajas de títulos de crédito cuando se requiera hacerlos por disposición de una resolución expedida por la Administración Tributaria Municipal.

A la Dirección Financiera, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos tributarios.

A la Dirección Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras. Estos reportes se los hará por medios informáticos de manera semestral, de acuerdo al formato elaborado para el efecto

Las demás direcciones, departamentos, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 13. - DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL. La formación del catastro predial se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios:

- El catastro del título de dominio de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;

- El registro de predios mostrencos;

- El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derecho sobre el predio o bien inmueble;
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b) Planos o registros cartográficos digitales. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas, Ortofotos georeferenciadas, y restitución cartográfica.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
- Cartografía temática

c) Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore el área de Avalúos y Catastro, los propietarios y posesionarios de predios podrán declarar los datos que requiera el GAD Loreto para la actualización de la ficha catastral. Esta ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de el departamento de Avalúos y Catastro debidamente firmada por el titular del domino o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD de Loreto.

El jefe de Avalúos y Catastro, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo 14.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde Departamento de Avalúos y Catastro, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Artículo 15.- INVENTARIO CATASTRAL. Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio.

CAPÍTULO III

APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 16.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES. - El departamento de Avalúos y Catastro, a través del área de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Loreto, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2020 - 2021, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 17.- DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/ O NO TERMINADAS. - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

a) *Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa.* - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,

b) *Predio sin edificación.* - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos adicionales existentes.

Artículo 18.- DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en el departamento de Avalúos y Catastro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Loreto y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO IV
DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 19.- 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 digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Régimen de tenencia
3. Ubicación del Predio.
4. Titular del dominio
5. Situación Legal
6. Ocupantes del predio
7. Descripción física
8. Iinfraestructura y servicios en el lote
9. Datos socio económicos y demográficos del componente familiar
10. Uso del predio
11. Medidas y linderos
12. Datos de Copropiedad
13. Ubicación cartográfica y fotografía frontal
14. Restricciones.
15. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su avalúo comercial.

Artículo 20.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;

b) Los factores que afectan el valor unitario del suelo;

c) El avalúo de las edificaciones por piso/bloque que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;

d) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,

e) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

Artículo 21.- AVALÚO DEL TERRENO

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 urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta el departamento de Avalúos y Catastro.

Art. 22.- FACTORES DE AFECTACIÓN DEL AVALÚO.- Para determinar el valor individual de cada predio, se considera como valor inicial el que consta en el plano del valor de la tierra, valor que se relacionará con las características físicas de cada predio.

Cada terreno (lote, solar, sitio, propiedad), tiene su particularidad en la determinación del valor, debido a diferentes condicionantes del entorno natural y artificial en el que se encuentra implantado, por lo que, para relacionar las características físicas del terreno se elabora un conjunto de indicadores de relación: con las características del suelo, topografía, relación frente fondo, forma del terreno, superficie del terreno y localización en la manzana, que representen la incidencia cuantitativa en la determinación del valor individual de cada terreno. Definidos los indicadores se establecen los coeficientes de afectación, los mismos que inciden en el valor por m2 individual asignado desde el Plano del valor de la Tierra.

Indicadores que modifican el valor m^2 del predio

Indicador	Límite Factorial	
	Inferior	Superior
características del suelo	0,93	1,0
Topografía	0,93	1,0
Relación frente/fondo	0,94	1,0
Forma del terreno	0,94	1,0
Superficie del terreno	0,94	1,0
Localización en la manzana	0,95	1,0

Cada indicador tiene límites factoriales inferior y superior para cuantificar la incidencia de cada uno de estos elementos en la afectación al valor m^2 del terreno, por lo que se propone el cuadro de coeficientes de modificación por cada indicador.

El límite factorial es un intervalo porcentual de incidencia en la minoración, ajuste o ratificación del valor m^2 determinado en el plano del valor de la tierra, el mismo que se produce como efecto de: la inexistencia, existencia parcial o total de las características físicas que cualifican al predio como: características del suelo, topografía, relación frente fondo, forma del terreno, tamaño del lote y localización en la manzana.

La máxima afectación individual al valor m^2 comercial sectorial del predio, como resultado de la inexistencia de la totalidad de las características o condiciones favorables a la cualificación del predio, da lugar a la minoración, producto de la totalidad de los coeficientes del límite factorial inferior hasta en un 68% del valor inicial.

No existe afectación individual al valor comercial sectorial, a efectos de la existencia de la totalidad de elementos y condiciones positivas máximas de los indicadores, es decir se mantiene igual.

COEFICIENTES DE FACTOR DE AFECTACIÓN

3. DESCRIPCION DEL TERRENO	
1. OCUPACION	**CODIGO**
1. NO EDIFICADO	-
2. EN CONSTRUCCION	-
3. EDIFICADO	-

2. CARACTERISTICAS SUELO (CoCS)	COEFICIENTES
1. SECO	1.00
2. INUNDABLE	0.98
3. HUMEDO	0.95
4. CIENEGOSO	0.93

3. TOPOGRAFIA (CoT)	COEFICIENTES
1. A NIVEL	1.00
2. BAJO NIVEL	0.98
3. SOBRE NIVEL	0.98
4. ACCIDENTADO	0.93
5. ESCARPADO HACIA ARRIBA	0.95
6. ESCARPADO HACIA ABAJO	0.95

4. LOCALIZACION EN LA MANZANA (CoL)	COEFICIENTES
1. ESQUINERO	1.00
2. INTERMEDIO	0.99
3. INTERIOR	0.95
4. EN CABECERA	1.00
5. EN CALLEJON	0.97
6. MANZANERO	1.00

5. FORMA DEL PREDIO (CoFo)	COEFICIENTES
1. REGULAR	1.00
2. IRREGULAR	0.97
3. MUY IRREGULAR	0.94

1. VIAS	COEFICIENTES

1. PIEDRA	**0.80**
2. TIERRA	**0.70**
3. LASTRE	**0.85**
4. ADOQUIN	**1.00**
5. ASFALTO	**1.15**
6. HORMIGON	**1.15**

RELACION FRENTE FONDO			
FRACCIONARIA		NUMERICA	COEFICIENTE
1:3	3:1	0.3330	1.0000
1:4	4:1	0.2500	0.9925
1:5	5:1	0.2000	0.9850
1:6	6:1	0.1667	0.9775
1:7	7:1	0.1429	0.9700
1:8	8:1	0.1250	0.9625
1:9	9:1	0.1111	0.9550
1:10	10:1	0.1000	0.9475
1:11	11:1	0.0909	0.9400

SUPERFICIE M2		
DESDE	HASTA	COEFICCIENTE
1	50	1.00
50	250	0.99
250	500	0.98
500	1000	0.97
1000	2500	0.96
2500	5000	0.95
5000	ADELANTE	0.94

Art. 23.- CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO.- El valor comercial individual del terreno está dado: por el valor m^2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma, superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual

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

VI = S x VSH x FA

FA = CoCS x CoT x CoFF x CoFo x CoS x CoL

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S = SUPERFICIE DEL TERRENO
VSH = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
FA = FACTOR DE AFECTACION

CoCS=	COEFICIENTE DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO
CoT =	COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA
CoFF =	COEFICIENTE DE RELACIÓN FRENTE FONDO
CoFo =	COEFICIENTE DE FORMA
CoS =	COEFICIENTE DE SUPERFICIE
CoL =	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN

AVALUO DE EDIFICACIONES

Artículo 24.- DETERMINACIÓN DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

Para el avalúo de las construcciones fue necesario identificar tipologías que engloben a la mayor parte de las construcciones presentes en la ciudad de Loreto. Sobre la base de una investigación de campo de las edificaciones existentes, se han identificado seis tipologías:

1. HORMIGÓN ARMADO.
2. ACERO HIERRO.
3. LADRILLO - BLOQUE.
4. MADERA
5. MIXTA (LADRILLO / MADERA).
6. CAÑA.

Artículo 25.- AVALÚO DE EDIFICACIONES.- Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

Artículo 26.- CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición

El método de Reposición, es la determinación del Costo de Reposición para llegar al Costo Actual de la construcción. Es decir, el Costo de Reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el Costo Actual.

La Depreciación

Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

AC = Avalúo de la Edificación + Avalúo Adicionales Constructivos

Avalúo edificación = **S x Vu x Cc**

Avalúo de los adicionales constructivos = **Vac x S x Fc**

FÓRMULA GENERAL

Ac = (S x Vu x CC)

Donde,

Ac = Avalúo de la Construcción.

S = El área o superficie de la construcción

Vu = Es el valor unitario de la construcción por mètro cuadrado, resultado de la sumatoria de los valores unitarios de todos los rubros de estructura como armazón, paredes, entrepiso, cubiertas y acabados de pisos, paredes, tumbados, ventanas, vidrios y puertas

Cc = Es el Coeficiente de corrección, el, mismo que recoge el factor de uso, etapa de construcción, depreciación.

VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION

TIPO DE ESTRUCTRURA/ PAREDES	1-3 PISOS					4-5 PISOS			
	ACABADOS					ACABADOS			
	A	B	C	D	E	B	C	D	E
HORMIGON ARMADO	81	153	236	322	457	170	258	355	500
ACERO HIERRO	75	138	221	314	443	147	243	348	489
LADRILLO BLOQUE	67	122	192	295	426	133	208	319	442
MADERA	50	117	199	310	397	128	183	345	
MIXTA (LADRILLO/MADERA	40	110	180						
CAÑA	33	43							
NO TIENE	10	24							

El valor base del metro cuadrado de construcción que se muestra en la tabla **VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN**, se determina en relación al tipo de estructura de la propiedad, detallado en la ficha catastral, número de pisos que posee y la categoría de acabados que se asigne, El origen de los valores por metros cuadrados, se encuentran en el capítulo de Presupuesto y Análisis de Precios Unitarios, del estudio proporcionado sobre la **METODOLOGÍA DE VALORACIÓN**.

La determinación de La categoría que será ubicado cada predio, es de acuerdo a la sumatoria de factores, que se tiene registrado en la ficha catastral, para eso se debe sumar los factores ó pesos que tiene asignado el predio, y el resultado de esta sumatoria nos proporciona en que rango y categoría se encuentra el predio (A..F), tomando en cuenta que los acabados en categoría **A**, está construido con menos elementos constructivos y más económicos, y los acabados con categoría **F** son los que tienen mayor cantidad de elementos constructivos y son de mayor valor.

CATEGORIZACIÓN DE ACABADOS		
TIPO TERMINADO	VALORES FACTORES	
	DESE	HASTA
A	0	15
B	16	30
C	31	50
D	51	65
E	66	80
F	>80	

TABLA DE VALORACIÓN DE ACABADOS			
		Tipo	Factor
4. ACABADOS	REVESTIMIENTO DE PISOS 25	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Madera	8
		Baldosa/Vinil	8
		Gres	10
		Cerámica	13
		Parqué/duela	16
		Porcelanato	21
		Mármol	25
	REV. INTERIOR 18	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Madera	6
		Cerámica	10
		Parqué/duela	10
		Porcelanato	15
		Mármol	18
	REV. EXTERIOR 18	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Madera	6
		Cerámica	10
		Parqué/duela	10
		Porcelanato	15
		Mármol	18
	TUMBADOS 12	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Champeado	4
		Fibrocemento	6
		Madera	8
		Estuco	8
		Grafiado	10
		Cielo Falso	12
	CUBIERTA 30	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Champeado	4
		P. Toquilla/Palma	6
		Cerámica	20
		Alucobond	25
		Mármol	30
	PUERTAS 4	No tiene	0
		Madera	2
		Hierro	3
		Aluminio	4
	VENTANAS 14	No tiene	0
		Madera	4
		Hierro	11
		Aluminio	14
	CUBREVENTANA 4	No tiene	0
		Madera	2
		Hierro	3
		Aluminio	4
	CLOSET 5	No tiene	0
		Madera	3
		Gypsum	3
		Hierro	4
		Aluminio	5

Cuando la construcción tiene en Estructura: Hormigón Armado o Acero/Hierro; el valor del factor de acabado de cubierta, es 30

DEPRECIACIÓN

Es el factor que ajusta al costo unitario del valor de la construcción y de los adicionales debido a la depreciación que exista por el transcurrir del tiempo de vida útil:

$$Vd = Vn\ (R + (1 - R)\ (1 - D))$$

Vd= Valor Depreciado o valor de la construcción Usada
Vn= Valor Nuevo
R = Porcentaje no depreciable o Residuo (Parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)
D= Factor determinado por tabla

Los Valores de los elementos D y R se obtienen de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

a. **Determinación del factor D.-** Este término relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación que esta tiene.

$$\%\ E = EC / Vu$$

% E = % de la edad combinada con el estado de conservación = D
EC = Edad de la Construcción
Vu = Vida Útil

b. **Vida Útil y Porcentaje del valor residual de las construcciones,** está en función del tipo de construcción y de la vida útil que se considera para cada tipo de construcciones.

VIDA UTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA			
ESTRUCTURA	TIPO DE CONSTRUCCION	VIDA UTIL	% RESIDUAL
ACERO/HIERRO	EDIFICIOS	50	10
ACERO/HIERRO	CASAS	45	9
HORMIGON ARMADO	EDIFICIOS	55	10
HORMIGON ARMADO	CASAS	45	8
LADRILLO BLOQUE	CASAS	35	5
MADERA	CASAS	15	4
MIXTA /LADRILLO- MADERA	CASAS	20	4
NO TIENE	CASAS	20	5

Para la aplicación de la vida útil y el % residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

c. **Estado de conservación.-** Se utilizará la siguiente tabla, con sus respectivos coeficientes:

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
ESTABLE	1
A REPARAR	2
OBSOLETO	3

d. Factor "D", El procesamiento para encontrar el factor D, está en función del estado de construcción y el % de la Edad= **EC / Vu:**

RANGO % DE EDAD/ESTADO DE CONSERVACION	ESTADO DE CONSERVACION		
	ESTABLE	REPARAR	OBSOLETO
	1	2	3

	%		
1 - 2	2,52	18,10	52,60
2 - 8	7,88	22,60	55,21
8 - 15	10,93	25,16	56,69
15 -20	14,22	27,93	58,29
20 - 25	17,75	30,89	60,00
25- 30	21,53	34,07	61,84
30 - 35	25,55	37,45	63,80
35 - 40	29,81	41,03	
40 - 45	34,32	44,82	
45 - 50	39,07	48,81	
50 - 55	44,07	53,01	
55 - 60	49,32	57,41	
60 - 65	57,80	62,02	
> 65			

El valor residual de las construcciones será inferior al 40% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

e. COEFICIENTES SEGÚN SU ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Se consideran tres etapas: en Estructura, en proceso de acabados, y terminadas.

- **En Estructura.-** De ser el caso que las construcciones estén a nivel de estructuras se procederá a utilizar los parámetros descritos en la siguiente tabla:

ESTRUCTURA	NUMERO DE PISOS		
	1 - 2	3 - 4	5 - 6
	USD $ POR M2		
HORMIGON ARMADO	57	63	97
ACERO/HIERRO	53	57	91
LADRILLO BLOQUE	47	52	89
MADERA	35	38	
MIXTA /LADRILLO- MADERA	28	30	
CAÑA	23	25	
NO TIENE			

- **En procesos de Acabados.-** Se aplicará el factor de corrección 0.75, al valor registrado en la tabla de Valores Unitarios por Tipología, y al igual que las demás condiciones se aplicara los factores de corrección.

- **Terminada.-** El factor en caso de que la construcción esté terminada es igual a 1.

La depreciación y estado de conservación se aplicará a todas las etapas constructivas

Art. 27.- El avalúo de la propiedad será la sumatoria del avalúo del terreno, más el avalúo de las edificaciones existentes en el predio, más el avalúo de los otros sistemas constructivos anexos al predio.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: AVALÚO DE TERRENO + AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES

AV =AT + AC

CAPÍTULO V
DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y FICHA CATASTRAL

Art. 28.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios urbanos ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Loreto, provincia de Orellana.

1.- CLAVE CATASTRAL Idpredio: | CODIGO ANTERIOR: 191

PROVINCIA	CONTON	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO	PROP.HORIZONTAL
22	4	50	1	1	51	4	

2.- UBICACIÓN

	PRINCIPAL	SECUNDARIA
CALLE	RIO SUNO	AV RAFAEL ANDRADE
NUMERO	4	

BARRIO/LOTIZACION/URBANIZACION/SITIO: PLAYAS DEL SUNO

3.- PROPIETARIO

APELLIDOS - NOMBRES: MARTINEZ FRANCO AMALIA DEL ROCIO

CEDULA DE IDENTIDAD/R.U.C.	TELEFONO	DOMICILIO: CIUDAD/DIRECCION
1202864524	28093203	LORETO PLAYAS DEL SUNO

3.1.- REPRESENTANTE LEGAL

APELLIDOS/ NOMBRES:

CEDULA DE IDENTIDAD/R.U.C.	TELEFONO	DOMICILIO: CIUDAD / DIRECCION

4.- PROPIETARIO ANTERIOR

APELLIDOS Y NOMBRES: GARCES MIGUEL

5.- REFERENCIAS COMERCIALES

COORDENADAS UTM: X: Y:

6.- SUPERFICIES DEL PREDIO

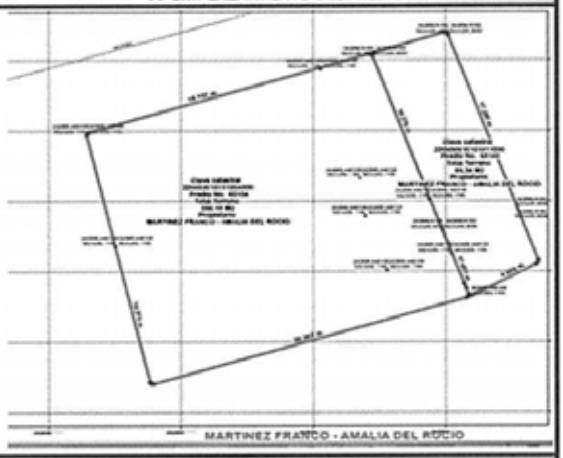
FRENTE PRINCIPAL DEL PREDIO	AREA TOTAL DEL TERRENO

AREA DE CONSTRUCCIÓN

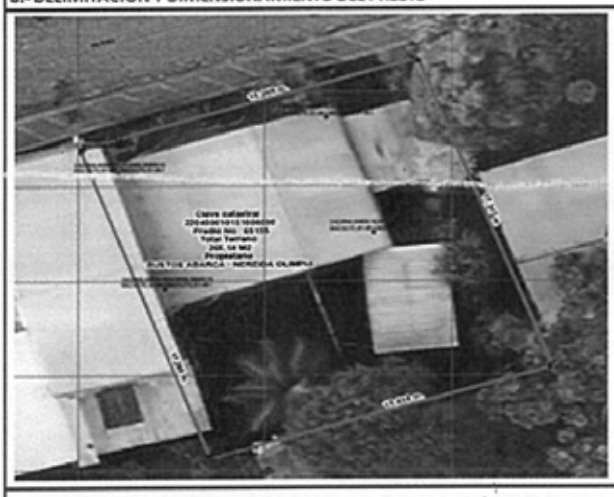
BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	BLOQUE 5
1	1			

BLOQUE 6	BLOQUE 7	BLOQUE 8	AREA TOTAL CONSTRUIDA

7.- EMPLAZAMIENTO DEL PREDIO



8.- DELIMITACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DEL PREDIO



8.1.- FOTOGRAFIA FACHADA Nº

9.- COLINDANTES

NORTE	CALLE RIO SUNO	ESTE	LOTE Nº 11
SUR	PROPIEDAD DEL MUNICIPIO	OESTE	LOTE Nº04

02. TENENCIA

1.- DOMINIO	2.- TRASLACION DE DOMINIO		SITUACIÓN ACTUAL		ESCRITURAS SI (1)/NO(2)	1
1 PUBLICO 2	1 COMPRA / VENT	4 ADJUDICACION		DIA/MES/AÑO	1 PROPIETARIO	
2 PRIVADO	2 HERENCIA	5 REMATE 1	NOTARIA 1	24/04/2008	2 ARRENDATARIO 1	
	3 DONACION	6 PARTICION			3 POSESIONARIO	
	4 PESESION	7 COMPENSACION	LUGAR	LORETO	4USUFRUCTUARIO	
	5 PERMUTA	0 OTROS	REG.PROP. 168	19/10/2012		

1.- OCUPACIÓN	2.- CARACTERIST. DEL SUELO	3.- TOPOGRAFIA	4.- LOCALIZACION	5.- FORMA
1 NO EDIFICADO 3	1 SECO 1	1 A NIVEL 1	1 ESQUINERO 2	1 REGULAR 1
2 EN ESTRUCTURA	2 INUNDABLE	2 BAJO NIVEL	2 INTERMEDIO	2 IRREGULAR
3 CONSTRUIDO	3 CENEGOSO	3 SOBRE NIVEL	3 INTERIOR	3 MUY IRREGULAR
4 EN ACABADO	4 HUMEDO	4 ACCIDENTADO	4 EN CABECERA	
		5 ESCARPADO HACIA ARRIBA	5 EN PASAJE	
		6 ESCARPADO HACIA ABAJO	6 MANZANERO	

1.- VIAS	2.- ENERGIA ELECTRICA	3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA	4.- ALCANTARILLADO	5.- OTROS
1 PEATONAL 2	1 NO TIENE	1 NO TIENE	1 NO TIENE	1 ACERAS 1
2 VEHICULAR	2 RED PUBLICA 2	2 RED PUBLICA 2	2 RED CONBINADA 2	2 BORDILLOS 2
1.2.- MATERIAL	3 ALUMBRADO PUBLICO 3	3 CONEXIÓN DOMICILIARIA 2	3 RED SEPARADA	3 RED TELEFONICA 3
1 TIERRA	4 RED PROVISIONAL		4 POZO CIEGO	4 REC.BASURA 4
2 LASTRE 4	5 RED DEFINITIVA 5	4 TANQUERO	5 POZO SEPTICO	5 ASEO DE CALLES 5
3 PIEDRA	6CONEXION DOMICILIARIA 6	5 POZO		
4 ADOQUIN	7 MEDIDOR 7			
5 ASFALTO		Nº MEDIDORES 4		
6 HORMIGON				

3	1 RESIDENCIAL	3 COMERCIAL	5 AGRICOLA	7 INDISTRIAL	9 VACIO
	2 RESIDENCIAL MIXTO	4 RESIDENCIAL AGRICOLA	6 EQUIPAMIENTO	8 RIESGOS	

06. CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

BLOQUE Nº	1	2	3	4	5	6	7	8	CODIGOS DE EDIFICACIÓN		
EDAD CONSTRUC	4	4							EN AÑOS		
Nº DE PISOS	1	1							PISOS		
ESTADO CONSTR	1	1							1 ESTABLE	2 A REPARAR	3 OBSOLETO
ESTRUCTURA	1	1							1 APORTICADO	2 SOPORTANTE	3 MIXTO

MODELO 1 CAMPO	MODELO 2 MADERA	MODELO 3 NORMAL	MODELO 4 PREFABRICADA	MODELO 5 MIXTA	MODELO 6 TRADICIONA	MODELO 7 MODERNA
SANITARIOS	13 13			1 NO TIENE	7 BAÑO COMUN	13 PVC
				2 CAN. COMBINADA	8 MEDIO BAÑO	14 EMPOTRADAS
BAÑOS	10 1			3 CAN.AGUA.SERVI	9 UN BAÑO	15 SUPERFICIALES
				4 CAN.AGUA LLUVI	10 DOS BAÑOS	16 TUBR.EXTERIOR
ELECTRICAS	14 14			5 POZO CIEGO	11 TRES BAÑOS	
				6 LETRINA	12 MAS DE 4 BAÑOS	
REV. DE PISOS	4 4			1 NO TIENE	16 FIBRO CEMENTO	31 TOL
REV.INTERIOR	10 10			2 MADERA	17 ALUCOBOND	32 HIERRO-MADERA
REV.EXTERIOR	10 10			3 MARMOL	18 CHAMPEADO	33 ENROLLABLE
TUMBADOS	2 1			4 CERAMICA	19 GYPSUM	34 MADERA - MALLA
CUBIERTA	21 21			5 PORCELANATO	20 CIELO FALSO	35 HIERRO
PUERTAS	2 2			6 PARQUÉ/DUELA	21 GALVALUME	36 CAÑA
VENTANAS	29 29			7 VINIL	22 TEJA COMUN	37 PVC
CUBREVENTANA	35 35			8 GRES	23 ZINC	38 TABLÓN
CLOSET	1 1			9 CEMENTO.ALISAC	24 POLICARBONATO	39 BAHAREQUE
				10 ENLUCIDO	25 POLIETILENO	
				11 PIEDRA	26 P.TOQUILLA/PALMA	
				12 LADRILLO VISTO	27 LAMINA ASFALTICA	
				13 AZULEJO	28 ESTUCO	
				14 GRAFIADO	29 ALUMINIO	
				15 TEJA VIDRIADA	30 VIDRIO	

DESCRIPCIÓN	SI/NO	UNIDAD
1 SAUNA/TURCO/HIDROMASAJE	NO	
2 ASCENSOR	NO	
3 AIRE ACONDICIONADO	NO	
4 PUERTAS ELECTRICAS	NO	
5 GARAJE (CUBIERTOS)	SI	1
6 PISCINAS	NO	
7 VIAS Y CAMINOS	NO	

DESCRIPCIÓN	SI/NO	UNIDAD	COD.	CÓDIGOS		
8 CERRAMIENTO	NO			1 BLOQUE	4 HIERRO	7 CAÑA
				2 LADRILLO	5 ALAMBRE DE PUAS	8 PIEDRA
				3 MALLA	6 CERCA VIVA	9 MADERA
9 INSTALACIONES DEPORTIVAS	NO			1 TIERRA		4 CEMENTO
				2 CESPED NATURAL		5 CESPED SINTETICO
				3 ASFALTO		

ALICUOTAS	TERRENO PRIV.:	TERRENO COM:	EDIFIC PRIV:	EDIFIC. COM:

OBSERVACIONES:

DIMENCIONES DEL TERRENO TOMADAS DE PLANOS SI/NO SI

SE DESCONOCE PROPIETARIO SI/NO NO
OTRA FUENTE DE INFORMACION SI NO

LINDEROS DEFINIDOS SI/NO NO

EN CONSTRUCCION
NUEVO BLOQUE Nº
AMPLIACION BLOQUE Nº

Art. 29.- HECHO GENERADOR.- El hecho generador del impuesto predial constituyen los predios urbanos ubicados en el cantón Loreto 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:

1. Identificación predial
2. Situación de dominio del predio
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 30.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Loreto 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 Avalúos y Catastros.

Art. 31.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables, sean dueños o posesionarios, 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 Arts. 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Loreto.

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, comprendidas en los siguientes casos:
1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos 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.
6. Los adquirentes 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.

7. 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 al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios urbanos y rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos y rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado el dominio o posesión de los mismos y que consten como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 32.- VALOR IMPONIBLE.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario dentro del cantón Loreto y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 33.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 504 del COOTAD, para el bienio 2018-2019 a efectos de determinar la cuantía el impuesto predial urbano se aplicará una tarifa según cuadro del avalúo según tabla I Atr. 24 de la Ordenanza.

Para la liquidación del valor del impuesto predial urbano se considerarán las siguientes tarifas diferenciadas:
a) Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados), inferior a 75 Salarios Básicos Unificados, en adelante SBU, se aplicará como tarifa base el uno por mil (1 x 1000) del avalúo real.
b) Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados), iguales o mayores a 75 SBU y menores a 150 SBU, se aplicará una tarifa del uno coma cero dos por mil (1,02 x 1000) del avalúo.
c) Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados), mayores a 150 SBU y menores a 300 SBU, se aplicará una tarifa del uno coma cero cuatro por mil (1,04 x 1000) del avalúo.

d) Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados), de 300 SBU en adelante, se aplicará una tarifa del uno coma cero seis por mil (1,06 x 1000) del avalúo.

Art. 34.- VALOR IMPONIBLE PARA VARIOS PREDIOS DEL MISMO PROPIETARIO O POSEEDOR.- Cuando un propietario o poseedor registre a su nombre varios predios dentro del cantón Loreto, 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. 35.- 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, podrán 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 el año inmediato siguiente.

CAPÍTULO VI

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 36.- CONTRIBUCIÓN A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS.- El valor de esta contribución anual es el cero punto quince por mil (0,15 x 1000) del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Art. 37.- TASA POR SERVICIO DE MANTENIMIENTO CARTOGRÁFICO.- El valor de esta tasa anual es de un dólar (USD $1,00) por cada unidad predial.

Art. 38.- TASA POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS.- El valor de esta tasa anual es de cinco dólares (USD $5,00) por cada unidad predial.

Art. 39.- TASA DE SEGURIDAD.- El valor de esta tasa anual es del cero punto uno por mil (0,1 x 1000) del avalúo de cada unidad predial.

Art. 40.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE PREDIOS NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de predios no edificados y de construcciones obsoletas, ubicados en zonas de promoción inmediata, pagarán un impuesto adicional equivalente al dos por mil (2 x 1000) del avalúo, de acuerdo a las regulaciones previstas en el COOTAD.

Art. 41.- OTROS IMPUESTOS.- Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPÍTULO VII

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 42.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS.- Están exentos del pago de impuesto predial los siguientes predios:

a) Los predios urbanos cuyo valor no exceda de veinte y cinco (25) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios rurales cuyo valor no exceda de quince (15) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

c) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de Republica;

d) 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;

e) Las propiedades de gobiernos extranjeros u organismos internacionales de función pública que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

f) Las tierras comunitarias de los pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;

g) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedicaren a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el Art. 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural.

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

i) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 43.- EXENCIONES TEMPORALES.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el 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 consideradas por la Municipalidad como proyectos de Vivienda de Interés Social.

Art. 44.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás 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 dirigida a la Dirección Financiera Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato del Salario Básico Unificado que se encuentre 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 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, para que surtan efectos tributarios respectos del siguiente ejercicio económico.

Art. 45.- 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) SBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) SBU, 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 Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

d) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes

requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

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

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

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

Grado de Discapacidad	Porcentaje para aplicación del beneficio
Del 40% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

Con respecto a las deducciones de conformidad a lo dispuesto en el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad". Numeral 2 del literal b).- Determina Cuando por pestes, **desastres naturales**, calamidades u otras causas similares, sufriere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

Art. 46. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.
Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 47. – NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 48. - RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 49. - 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 50. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno y levantamiento planímetrico georeferenciado aprobado por parte de la Dirección de Planificación Urbana y Rural Municipal.

Art. 51. - 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 VIII
IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 52. 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. 53. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDA RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD: El impuesto a la propiedad rural.

Art. 54.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 55. - 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:

01.-) Identificación predial
02.-) Tenencia
03.-) Descripción del terreno
04.-) Infraestructura y servicios
05.-) Uso y calidad del suelo
06.-) Descripción de las edificaciones
07.-) Gastos e Inversiones

Art. 56. –VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, 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.

Sectores similares u homogéneos:

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 clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrogeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE LORETO

No.	SECTORES	VAL/Ha
1.4	LORETO	3898
2.4	ÁVILA (CAB. EN HUIRUNO)	2813
3.4	PUERTO MURIALDO	1467
4.4	SAN JOSÉ DE DAHUANO	9113
5.4	SAN VICENTE DE HUATICOCHA	1832
6.4	SAN JOSÉ DE PAYAMINO	1914

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente;

Sector Homogéneo por Parroquia	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
Loreto 1.4	5818	5178	4538	3898	3258	2618	1978	1338
Ávila H. 2.4	4198	3736	3274	2813	2351	1889	1427	966

Pto. Murialdo 3.4	2857	2542	2228	1467	1600	1286	971	657
Dahuano 4.4	2734	2433	2133	9113	1531	1230	930	629
Huaticocha 5.4	2637	2347	2057	1832	1476	1186	896	606
Payamino 6.4	2190	1949	1708	1914	1226	985	744	504

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural,** será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos;** electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS

FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR HA DEL PREDIO

INDICADOR	LIMITE FACORIAL SUPERIOR		LIMITE FACORIAL INFERIOR
1.- GEOMETRICOS			
1.1 FORMA DEL PREDIO	1.00	A	0.98
REGULAR			1.0000
IRREGULAR			0.9900
MUY IRREGULAR			0.9800
1.2 POBLACIONES CERCANAS	1.00	A	0.9700
CAPITAL PROVINCIAL			1.0000
CABECERA CANTONAL			0.98709
CABECERA PARROQUIAL			0.9760
ASENTAMIENTOS HUMANOS			0.96006

INDICADOR	LIMITE FACORIAL SUPERIOR		LIMITE FACORIAL INFERIOR
1.3 SUPERFICIE	2.26	A	0.65
0.0001 a 0.0500			
0.1001 a 0.1500			
0.1501 a 0.2000			
0.2001 a 0.2500			
0.5001 a 1.0000			
1.0001 a 5.0000			
5.0001 a 10.0000			
10.0001 a 20.0000			
20.0001 a 50.0000			
50.0001 a 100.0000			
100.0001 a 500.0000			

1.1. FORMA DEL PREDIO **1.00 A 0.98**

FORMA	COEFICIENTE
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.99
MUY IRREGULAR	0.98

1.2. POBLACIONES CERCANAS **1.00 A 0.96**

POBLACIÓN	CORFICIENTE
CAPITAL PROVINCIAL	1.00000

CABECERA CANTONAL	0.98709
CABECERA PARROQUIAL	0.9760
ASENTAMIENTOS URBANOS	0.96006

1.3. SUPERFICIE

1.232 A 0.04

0.0001 a	0.0500	1.232
0.0501 a	0.1000	1.00
0.1001 a	0.1500	0.77
0.1501 a	0.2000	0.54
0.2001 a	0.2500	0.31
0.2501 a	0.5000	0.21
0.5001 a	1.0000	0.16
1.0001 a	5.0000	0.14
5.0001 a	10.0000	0.12
10.0001 a	20.0000	0.10
20.0001 a	50.0000	0.08
50.0001 a	100.0000	0.06
100.0001 a	500.0000	0.04
+ de 500.0001		0.02

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA	1.0000
PENDIENTE LEVE	0.9850
PENDIENTE MEDIA	0.9700
PENDIENTE FUERTE	0.9600

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

PERMANENTE	1.0000
PARCIAL	0.9870
OCASIONAL	0.9730

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN	1.0000
SEGUNDO ORDEN	0.9800
TERCER ORDEN	0.9760
HERRADURA	0.9420
FLUVIAL	0.9530
LÍNEA FÉRREA	0.9640
NO TIENE	0.9300

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS **1.00 A 0.65**

DESLAVES	0.7000
HUNDIMIENTOS	0.7000
VOLCÁNICO	0.7000
CONTAMINACIÓN	0.7000
HELADAS	0.7000
INUNDACIONES	0.7000
VIENTOS	0.7000
NINGUNA	1.0000

5.2- EROSIÓN

0.90 A 0.96

LEVE	0.9850
MODERADA	0.9700
SEVERA	0.9600

5.3.- DRENAJE

1.00 A 0.97

EXCESIVO	0.9600
MODERADO	0.9800
MAL DRENADO	0.9600
BIEN DRENADO	1.0000

5.4.- SERVICIOS BÁSICOS

1.00 A 0.78

5 INDICADORES	1.0000
4 INDICADORES	0.9890
3 INDICADORES	0.9770
2 INDICADORES	0.9650
1 INDICADOR	0.9530
0 INDICADORES	0.9420

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL TERRENO

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES TOPOGRAFICOS

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b.-) VALOR DE EDIFICACIONES

Se aplicará la misma metodología del cálculo de las edificaciones urbanas, que se encuentran explicada en el presente documento, Considerando las características constructivas de la zona rural.

Art. 57. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1,50 o/oo (uno punto cincuenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 58.- *Se cobrara el valor de $.5,00 por concepto de servicios administrativos por cada título de crédito.*

Art. 59. - 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, aún 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.

CAPÍTULO IX
DE LOS RECLAMOS

Artículo 60. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 61.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS.- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al je de avalúos y catastro, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Jefe de Avalúos y Catastros atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 62.- DE LAS INSPECCIONES. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por el departamento de Avalúos y Catastro, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

CAPÍTULO X
GENERALIDADES

Artículo 63.- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, JEFE DE REGISTRO CIVIL. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón LORETO, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:

- Certificado del avalúo de la propiedad emitido por el departamento de Avalúos y Catastro.

- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.

- Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Planificación, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.

- Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GAD LORETO solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

- Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Departamento de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

    a. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior,
    b. Particiones entre condóminos.
    c. Adjudicaciones por remate y otras causas.
    d. Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el jede de Avalúos y Catastros.

Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 64.- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de el departamento de Avalúos y Catastro, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, Registro Único de Contribuyentes y certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constara en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento planimétrico en físico y digital
- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón LORETO.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados. En este caso también deberán presentar como

requisito el presupuesto de urbanización y el presupuesto de las edificaciones tipos contempladas en el proyecto

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; el Departamento de Información, Avalúos y Catastros, en los plazos establecidos en el Instructivo de Trámites y el Manual de Procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 65.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS.- Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección Municipal que corresponda y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el Titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GAD Loreto, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, deberán ser revisados y aprobados por la respectiva área municipal, previo a ser incorporada a la cartografía del GAD, deberán contener el documento autorizado por el jefe de dicha área.

Artículo 66.- CERTIFICACIONES.- La Dirección Financiera y/o el departamento de Avalúos y Catastro otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

El departamento de Avalúos y Catastro conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.
- No adeudar al Gobierno Municipal.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, el departamento de Avalúos y Catastro entregará la certificación solicitada dentro del término de las 48 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro Catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el Concejo Cantonal de Loreto. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo a los Procedimientos que Regula la Administración y Ordenamiento del departamento de Avalúos y Catastro, aprobado.

Artículo 67.- DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en el Departamento de Información, Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón LORETO.

Artículo 68.- FACULTAD SANCIONADORA DEL JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS.- El Jefe Avalúos y Catastros solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

1. Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el Jefe de área que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad en petición fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.

2. Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.

3. Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Artículo 69.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR DATOS FALSOS.- Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el GAD Municipal, previa notificación escrita del jefe de Avalúos y Catastro, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido, sin perjuicio de las acciones legales que pueda solicitar el GAD a las autoridades correspondientes

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

Artículo 70.- 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 COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, Normas técnica de Avalúos, y las otras normas que se dictaran al respecto, de manera obligatoria y supletoria.

Art. 71. - ***VIGENCIA.***- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 72.- ***DEROGATORIA.-*** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loreto a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

Lic. René Greta Aguinda
ALCALDE DEL CANTÓN

Abg. Angel Jimenez Gaona.
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LORETO.- Loreto, veintisiete de diciembre del dos mil diecinueve.- La ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES Y DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PREDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LORETO PARA EL BIENIO 2020 – 2021, fue conocida, discutida y aprobada en primera y segunda instancia en sesiones ordinarias efectuadas los días vientiseis de diciembre del año dos mil diecinueve, y veintisiete de diciembre del año dos mil diecinueve.- **CERTIFICO**.

Abg. Angel Jimenez Gaona
SECRETARIO GENERAL

RAZON: Siendo las diez horas del día veintiocho de diciembre del año dos mil diecinueve, notifique con el contenido de la presente ordenanza en persona al señor Licenciado Rene Humberto Grefa Aguinda, Alcalde del Cantón Loreto.- **CERTIFICO.**

Abg. Angel Jimenez Gaona
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO. MUNICIPAL DE LORETO.- Loreto, treinta de diciembre del año dos mil diecinueve.- Las 10HOO.- Visto qué se ha dado cumplimiento a las formalidades legales, de conformidad con lo determinado en el inciso cuarto del artículo 322 del COOTAD, SANCIONO la presente ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES Y DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PREDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LORETO PARA EL BIENIO 2020-2021.- PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE.

Lic. René Grefa Aguinda
ALCALDE DEL CANTON LORETO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LORETO.- Loreto, treinta de diciembre del año dos mil diecinueve.- La presente **ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES Y TERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PREDIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LO O PARA EL BIENIO 2020 - 2021,** fue sancionada por el señor Licenciado Rene Humberto Grefa Aguinda, Alcalde del Cantón a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

Abg. Angel Jimenez Gaona
SECRETARIO GENERAL

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 Píllaro, crear la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios para el bienio 2020 – 2021 en el cantón Santiago de Píllaro.

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

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

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

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 PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019**, aprobada en primera y segunda Instancia en sesiones realizadas los días miércoles 13 y lunes 18 de diciembre del 2017; y, promulgada en el Registro Oficial Edición Especial No 163 de fecha martes 26 de diciembre del año 2017;

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 2020-2021; y,
En uso de las facultades legales que le concede la Ley,

EXPIDE 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 2020 – 2021 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 2020-2021, 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:

Clave catastral urbana			
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	2	01	02
Sector	2	01	02
Manzana	3	001	002
Lote	3	001	002
Propiedad horizontal Bloque	3	001	002
Propiedad horizontal Piso	2	01	02
Propiedad horizontal Unidad	3	001	002

* Códigos fijos

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:

Clave catastral urbana parroquial			
Unidad espacial	**Número de Dígitos**	**Ejemplo Baquerizo Moreno**	**Ejemplo San Miguelito**
Provincia	2	18 *	18 *
Cantón	2	08 *	08 *
Parroquia	2	51*	57 *
Zona	2	01	02
Sector	2	01	02
Polígono catastral	3	001	002
Lote	3	001	002

* Códigos fijos

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

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

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

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

Art. 8.- Levantamiento predial. - Se realiza con el formulario de Ficha catastral que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador. Estas variables permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes a:

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

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

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

a. El valor del suelo que es el precio unitario del suelo urbano determinado por un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicando por la superficie del

inmueble y corregido por diversos factores externos que mejora o disminuye su valor original.

b. El valor de las edificaciones, que es el precio de las edificaciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c. El valor de reposición que es la cantidad que se necesitaría para reponer o reconstruir una edificación o reparar los daños con materiales de la misma clase y claridad, a costos actualizados de edificación, despreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

GADM SANTIAGO DE PÍLLARO

CAPÍTULO II
CATASTRO URBANO
SECCIÓN 1
VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

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

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

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

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

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

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

Art. 13.- Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas. - Es el proceso por el cual se establece a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados dentro de ellas.

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

Art. 14.- Zonas Homogéneas 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	213	25	Sector 14	50
2		290	26	Sector 15	35
3	Sector 2	179	27		40
4	Sector 3	170	28	Sector 16	40
5	Sector 4	150	29		51
6	Sector 5	125	30	Sector 17	34
7	Sector 6	100	31		35
8		110	32		40
9	Sector 7	85	33		60
10	Sector 8	50	34	Sector 18	35
11		80	35		40
12	Sector 9	34	36	Sector 19	42
13		45	37		55
14		60	38	Sector 20	35
15		80	39		40
16		85	40	Sector 21	26
17		140	41	Sector 22	30
18	Sector 10	80	42	Sector 23	25
19	Sector 11	55	43		40
20	Sector 12	45	44	Sector 24	30
21	Sector 13	25	45	Sector 25	30
22		35	46	Sector 26	25
23		42	47	Sector 27	25

24		45	48	Sector 28	16
Marcos Espinel				Sector 29	19
					26
San Miguelito				Sector 30	14
					19
					30
Emilio María Terán				Sector 31	13
					15
					26
Baquerizo Moreno				Sector 32	17
					21
Presidente Urbina				Sector 33	12
					15
San Andrés				Sector 34	21
					30
San José De Poaló				Sector 35	14
					21

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

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

- **Factor Frente (Ffte):**

Factor Frente		
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):**

Factor Fondo		
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.

Factor Tamaño

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):**

Factor Topografía

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

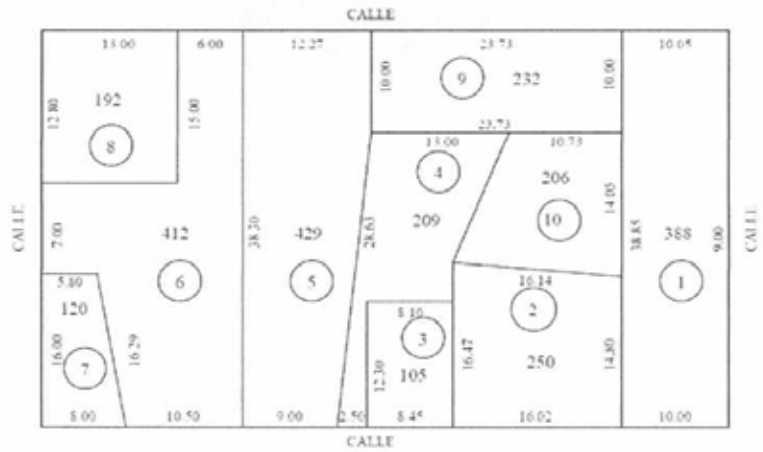
- **Factor Uso del terreno (Fuso):**

Factores de uso de suelo

Id	Condición	Factor	Id	Condición	Factor
1	Acuacultura	1,05	18	Institucional público	1,10
2	Agrícola	1,05	19	Minero	1,30
3	Agroindustrial	1,10	20	Pecuario	1,10

4	Bienestar Social	1,12	21	Preservación patrimonial	1,00
5	Casa comunal	1,10	22	Protección ecológica	1,00
6	Comercial	1,15	23	Recreación y deporte	1,10
7	Comercial y Residencial	1,20	24	Religioso	1,15
8	Conservación	1,22	25	Residencial	1,00
9	Cultural	1,10	26	Salud	1,20
10	Diplomático	1,30	27	Seguridad	1,10
11	Educación	1,15	28	Servicios	1,10
12	Espacio público	1,00	29	Servicios especiales	1,15
13	Financiero	1,25	30	Transporte	1,20
14	Forestal	1,10	31	Turismo	1,25
15	Hidrocarburos	1,20	32	Sin uso	1,00
16	Industrial	1,25	33	Otro	1,00
17	Institucional privado	1,20			

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



Factor Localización

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):**

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

- **Factor forma (Fform):**

Factor Nivel del terreno		
Id	**Condición**	**Factor**
1	Regular	1,00
2	Irregular	0,95
3	Muy irregular	0,90

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

Factor Nivel del terreno		
Id	**Condición**	**Factor**

1	A nivel	1,00
2	Sobre nivel	0,90
3	Bajo nivel	0,80

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:

$$Fc = Ffte \times Ftam \times Ftop \times Fuso \times \frac{(Ffdo + Floc + Fcs + Fform + Fniv)}{5}$$

Donde:

- 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. 18.- Cálculo del avalúo final del terreno en el área urbana y urbano parroquial.- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

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

En donde:

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

SECCIÓN 2
VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN URBANA

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

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

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

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

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

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

- Por su uso: habitacional, comercial, industrial, oficinas, bien patrimonial, recreación, turismo, deporte, agrícola, agropecuario, agroindustrial, cultura, salud, religioso, minero, administración pública, trasporte, 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.

Evaluación de Acabados				
Muro	**Puerta**	**Ventanas**	**Acabado Exteri**	**Vidrios**

																						or			
5	7	4	2	3	8	1	6	23	22	24	8	30	28	29	23	22	24	8	30	28	36	2	26	25	
Adobe	Bahareque	Bloque	Visto)	Ladrillo	Madera	Piedra	Tapial	bronce	natural	Hierro	Madera	rustica	vidrio	MDF - lacado	bronce	natural	Hierro	Madera	rustica	vidrio	Cerámica	Hormigón	vidrio bronce	vidrio claro	
2	1	4	5	4	2	3	2	4	3	2	4	1	3	2	4	3	2	2	1	3	6	4	5	4	
5								**4**							**4**						**6**		**5**		

Rangos:

0 a 12 Popular (A) <= 12

13 a 18Normal (B) 13 < X <= 18

19 a 24De primera (C) 19 < X <= 24

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

Tabla de Tipologías y Valor unitario por m2

TIPOLOGÍAS		**A**	**B**	**C**
		1-2 plantas	**3-5 plantas**	**5 o más plantas**
T1	Hormigón armado	230	330	450
T2	Hierro / metal	190		
T3	Soportante	90		
T4	Madera	80		
T5	Mixta / hormigón	180		
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 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:

Factor de corrección por uso

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:**

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

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

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

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad de la construcción = (2017 – año de la construcción).

Vu = Vida útil según tipología

- **Factor por Estado de Construcción:**

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

- **Factor Etapa de Construcción:**

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

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

Factor Vida útil y valor residual			
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)	m²	30,00
3	Ascensor	Unidad	25.000,00
4	Bomba hidroneumática	Unidad	240,00
5	Cancha deportiva de cemento	m²	50,00
6	Cancha deportiva césped natural	m²	90,00
7	Cancha deportiva césped sintético	m²	80,00
8	Cancha deportiva de tierra	m²	35,00
9	Central telefónica	Unidad	1.189,00
10	Cerramiento/ladrillo bloque enlucido	m²	40,00
11	Cerramiento ladrillo sin enlucir	m²	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	m³	60,00
16	Cerramiento de Adobe	m²	40,00
17	Cerramiento hierro/mampostería	m²	50,00
18	Cerramiento malla/mampostería	m²	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	m²	350,00
23	Piscina descubierta	m²	250,00
24	Planta eléctrica	Unidad	2.000,00
25	Portón automático de hierro	m²	800,00
26	Portón automático madera-hierro	m²	800,00
27	Reservorio	m²	600,00
28	Sistema aire acondicionado	Unidad	2.500,00
29	Sistema climatización	Unidad	3.250,00
30	Otro		

- **Vida Útil de los Adicionales Constructivos y Valor Residual:** La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual para los adicionales constructivos se aplicará de acuerdo al Material.

Tabla de precios unitarios para adicionales constructivos			
Número	**Adicional constructivo**	**Vida útil (años)**	**Valor porcentual (%)**
1	Alarma comunitaria	1	10
2	Asadero (BBQ)	10	10
3	Ascensor	20	10
4	Bomba hidroneumática	5	10
5	Cancha deportiva de cemento	1	10
6	Cancha deportiva césped natural	1	10
7	Cancha deportiva césped sintético	1	10
8	Cancha deportiva de tierra	1	10
9	Central telefónica	5	10
10	Cerramiento/ladrillo bloque enlucido	5	10

11	Cerramiento ladrillo sin enlucir	5	10
12	Cisterna	8	10
13	Escalera eléctrica	10	10
14	Gas centralizado	10	10
15	Muro de piedra	3	10
16	Cerramiento de Adobe	1	10
17	Cerramiento hierro/mampostería	10	10
18	Cerramiento malla/mampostería	10	10
19	Sistema contra incendio	5	10
20	Sistema de vigilancia	5	10
21	Sistema transmisión satelital	5	10
22	Piscina cubierta	10	10
23	Piscina descubierta	5	10
24	Planta eléctrica	10	10
25	Portón automático de hierro	10	10
26	Portón automático madera-hierro	10	10
27	Reservorio	2	10
28	Sistema aire acondicionado	5	10
29	Sistema climatización	5	10
30	Otro		

- **Factor de Depreciación por Edad del Adicional Constructivo:** 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 = (2019 – año de la construcción).

- ✓ Vu = Vida útil según adicional constructivo

- **Valor Residual del Adicional Constructivo:** Toda mejora adicional será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

$$Vr = Vm \times 0.10$$

Siendo:

- ✓ Vr = Valor residual de la mejora adicional
- ✓ Vm = Valor total de la mejora adicional

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

- **Cerramiento hierro:**

$$Vh = Pmha \times L \times h \times (1 - D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vh = Valor total de la estructura de hierro (USD)
- ✓ Pmha = Precio base de la estructura (USD)
- ✓ L = Largo del muro
- ✓ h = Altura del muro
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Cerramiento hierro / mampostería:**

$$Vmha = Pmha \times Vh \times L \times A \times h \times (1 - D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vmha = Valor total del muro de mampostería (USD)

- ✓ Pmha = Precio base de muro de mampostería (USD)
- ✓ Vh = Precio de la estructura de Hierro (USD)
- ✓ L = Largo del muro
- ✓ A = Ancho del muro
- ✓ h = Altura del muro
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

GADM SANTIAGO DE PÍLLARO

- **Cerramiento malla:**

$$Vmall = Pmallm \; x \; L \; x \; h \; x \; (1 - D) \; x \; Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vmall = Valor total de la malla (USD)
- ✓ Pmallm = Precio base de la malla (USD)
- ✓ L = Largo
- ✓ h = Altura
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Cerramiento malla / mampostería:**

$$Vmallm = Pmallm \; x \; Vmall \; x \; L \; x \; h \; x \; (1 - D) \; x \; Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vmallm = Valor total de la malla sobre mampostería (USD)
- ✓ Pmallm = Precio base de la malla sobre mampostería (USD)

- ✓ Vmall = Precio de la malla (USD)
- ✓ L = Largo
- ✓ h = Altura
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Cerramiento de ladrillo/bloque:**

$$Vplbq = Pplbq \times L \times h \times (1 - D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vplbq = Valor total de la pared de ladrillo/bloque enlucida y pintada (USD)
- ✓ Pplbq = Precio base de la pared de ladrillo/bloque enlucida y pintada (USD)
- ✓ L = Largo de la pared
- ✓ h = Altura de la pared
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Cerramiento de piedra:**

$$Vmp = Pmp \times L \times A \times h \times (1 - D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- Vmp = Valor total del muro de piedra (USD)
- Pmp = Precio base de muro de piedra (USD)
- L = Largo del muro
- A = Ancho del muro
- h = Altura del muro

- D = Factor por edad del adicional constructivo
- Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Cerramiento de adobe:**

$$Vmad = Pmad \; x \; L \; x \; A \; x \; h \; x \; (1 - D) \; x \; Fcons + Vr$$

En donde:

- Vmad = Valor total del muro de adobe ($)
- Pmad = Precio base de muro de adobe ($)
- L = Largo del muro
- A = Ancho del muro
- h = Altura del muro
- D = Factor por edad del adicional constructivo
- Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Asbesto:**

No Aplica

- **Cerramiento de hormigón ciclópeo:**

$$Vmhc = Pmhc \; x \; L \; x \; A \; x \; h \; x \; (1 - D) \; x \; Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vmhc = Valor total del muro de hormigón ciclópeo (USD)
- ✓ Pmhc = Precio base de muro de hormigón ciclópeo (USD)
- ✓ L = Largo del muro

- ✓ A = Ancho del muro
- ✓ h = Altura del muro
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Cerca Viva:** Son barreras de plantas para delimitar, proteger y decorar su propiedad, pueden ser usadas en ámbitos urbanos, en cercas vivas defensivas en residencias, condominios cerrados, fábricas, y centros educativos.

$$Vmcv - Pmcv \times L \times A \times h \times (1 - D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vmcv = Valor total de la cerca viva (USD)
- ✓ Pmcv = Precio base de la ceca viva (USD)
- ✓ L = Largo del muro
- ✓ A = Ancho del muro
- ✓ h = Altura del muro
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Piscina (m²):**

$$Vpisc = Ppisc \times L \times A \times h \times (1 - D) \times Fcons - Vr$$

En donde:

- ✓ Vpisc = Valor total de la piscina (USD)
- ✓ Ppisc = Precio base de la piscina (USD)
- ✓ L = Largo
- ✓ A = Ancho
- ✓ h = Profundidad de la piscina
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo

- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo.

- **Canchas Deportivas (m²):**

$$Vcanh = Pcanh \times L \times A \times (1 - D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vcanh = Valor total de la cancha deportiva (USD)
- ✓ Pcanh = Precio base de la cancha deportiva (USD)
- ✓ L = Largo
- ✓ A = Ancho
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Graderíos (m²):**

$$Vgrad = Pgrad \times L \times A \times h \times (1 - D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vgrad = Valor total de la construcción (USD)
- ✓ Pgrad = Precio base de la construcción (USD)
- ✓ L = Largo
- ✓ A = Ancho
- ✓ h = Altura del graderío
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

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:

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

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

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

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

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

El valor total de la propiedad a nivel urbano será:

AVT = VS + VT; Donde:

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

CAPÍTULO III
DEL IMPUESTO PREDIAL
SECCIÓN 1
DEFINICIONES GENERALES

Art. 27.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma, todos los propietarios o posesionarios 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 posesionarios, 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 ruarles 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.

GADM SANTIAGO DE PÍLLARO

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 Píllaro. - El valor de esta contribución anual es el cero punto quince por mil (0,15 x 1000) del avalúo total de la unidad predial tal como lo establece la Ley contra Incendios.

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

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

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

CAPÍTULO IV

EXENCIONES DE IMPUESTOS.

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

a) Los predios urbanos, cuyo valor no exceda de veinte y cinco (25) Remuneraciones Básicas Mínimas Unificadas del trabajador en general.

b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contemplados en el artículo 225 de la Constitución de la República.

c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.

d) Las propiedades de gobiernos extranjeros u organismos internacionales de función pública que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro.

e) Las tierras comunitarias de los pueblos y nacionalidades indígenas o 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 Píllaro.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la Remuneración Básica Unificada que se encuentra vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes de reavalúo se podrán presentar hasta el treinta de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

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

a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) RBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientos) RBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta Ordenanza;

b) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Adulto Mayor, tendrán derecho a las respectivas deducciones, según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde a sus derechos y acciones. Se faculta a la Dirección de Gestión Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;

c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; y,

Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección y cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos (500) Remuneraciones Básicas Mínimas Unificadas del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelarán un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

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

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

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

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

CAPÍTULO V

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

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

Art. 45.- EMISIÓN DE TITULOS 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 las 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

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

FACTORES POR VIALIDAD

	ASFALTO	CEMENTO	ADOQUIN	LASTRE	PIEDRA	TIERRA
AVENIDA	0.30	0.40	0.35	0.20	0.25	0.15
CALLE	0.25	0.35	0.30	0.15	0.20	0.10
PASAJE	0.20	0.30	0.25	0.10	0.15	0.05
CARRET. PRINCIPAL	0.30	0.40	0.35	0.20	0.25	0.15
CARRET. SECUNDARIO	0.25	0.35	0.30	0.15	0.20	0.10
SENDERO	0.15	0.25	0.20	0.05	0.10	0.03

FACTORES POR AGUA

	SIEMPRE	FRECUENTE	ESCASO	NUNCA
POTABLE	0.30	0.25	0.20	0.00
ENTUBADA	0.25	0.20	0.15	0.00
CANAL	0.20	0.15	0.10	0.00
ACEQUIA	0.10	0.10	0.05	0.00
POZO	0.10	0.10	0.05	0.00
MANANTIAL	0.10	0.10	0.05	0.00
RESERVORIO	0.10	0.10	0.05	0.00

FACTORES POR SERVICIO

	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	1.40
501-1,000 m2	1.20
1,001 - 5,000 m2	1.00
5,001 -10,000 m2	0.97
10,001 - 50,000 m2	0.95
50,001 - 100,000 m2	0.92
100,001 - 1000,0000 m2	0.90
mayor a 1,000,000 m2	0.85

FACTORES DE LA CONSTRUCCION

MATERIAL USADO EN LA ESTRUCTURA

COLUMNAS

ID	MATERIAL	VALOR m2	VIDA UTIL
1	No Tiene	0	1
2	TIENE(No Especificado)	6.2	80
15	HIERRO	17.58	25
16	HORMIGON ARMADO	18.25	80
18	LADRILLO	11.41	50
19	MADERA	11.41	30
22	PIEDRA	38.33	50

VIGAS

ID	MATERIAL	VALOR m2	VIDA UTIL
1	No Tiene	0	1
2	TIENE(No Especificado)	15.0	80
15	HIERRO	31.25	25
16	HORMIGON ARMADO	31.25	25
19	MADERA	15.00	30

ENTREPISOS

ID	MATERIAL	VALOR m2	VIDA UTIL
1	No Tiene	0	1

2	TIENE(No Especificado)	2	80
10	ARENA –CAL-CEMENTO	6.72	50
15	HIERRO	11.20	25
16	HORMIGON ARMADO	35.00	80
17	HORMIGON SIMPLE	6.50	50
19	MADERA	6.00	30

PAREDES

ID	MATERIAL	VALOR m2	VIDA UTIL
1	No Tiene	0	1
2	TIENE(No Especificado)	14.45	80
3	ADOBE	17.22	40
5	ASBESTO	48.16	30
6	BAHAREQUE	16.86	30
8	TIERRA	17.25	40
9	BLOQUE	19.5	50
10	ARENA -CAL-CEMENTO	20.22	50
13	FIBRA MINERAL	48.16	30
16	HORMIGON ARMADO	460	25
17	HORMIGON SIMPLE	75	80
18	LADRILLO	28.5	50
19	MADERA	19.5	25
22	PIEDRA	42.14	50
23	TAPIAL	15.05	40

CUBIERTA

ID	MATERIAL	VALOR m2	VIDA UTIL

1	No Tiene	0	1
2	TIENE(No Especificado)	20	50
5	ASBESTO	25	30
10	ARENA –CAL-CEMENTO	25	50
12	CHOVA	30	30
13	FIBRA MINERAL	30	30
15	HIERRO	11.2	25
16	HORMIGON ARMADO	42.5	80
17	HORMIGON SIMPLE	25	50
19	MADERA	25	30
20	PAJA	20	5
24	TEJA	28.5	15
25	ETERNIT	28.5	15
26	LOSA	20	50
29	ZICN	20	15

MATERIAL USADO EN ACABADOS

PISOS

ID	MATERIAL	VALOR m2
1	No Tiene	0
2	TIENE(No Especificado)	2
7	BALDOSA	10.16
8	TIERRA	0
10	ARENA -CAL-CEMENTO	8.13
11	CERAMICA	18.05

14	GRANITO	18.05
17	HORMIGON SIMPLE	2.8
19	MADERA	3.83
21	PARQUET	2.95
22	PIEDRA	6.28
27	VINIL	10

PUERTAS

ID	MATERIAL	VALOR m2
1	No Tiene	0
2	TIENE(No Especificado)	10.00
4	ALUMINIO	55.00
15	HIERRO	25.00
19	MADERA	25.00

VENTANAS

ID	MATERIAL	VALOR m2
1	No Tiene	0
2	TIENE(No Especificado)	2.00
4	ALUMINIO	10.50
15	HIERRO	6.25
19	MADERA	4.00

ENLUCIDOS

ID	MATERIAL	VALOR m2
1	No Tiene	0
2	TIENE(No Especificado)	5.00
7	BALDOSAS	7.26
8	TIERRA	2.25
10	ARENA – CAL-CEMENTO	7.52
11	CERAMICA	14.61
14	GRANITO	18.05

TUMBADOS

ID	MATERIAL	VALOR m2
1	No Tiene	0
2	TIENE(No Especificado)	12.48
10	ARENA – CAL-CEMENTO	6.72
13	FIBRA MINERAL	23.50
17	HORMIGON SIMPLE	11.20
19	MADERA	22.00
28	YESO	16.80

INSTALACIONES

	INSTALACIONES	VALOR m2
1	No Tiene	0
2	TIENE(No Especificado)	14

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

TERCERA.- NOTARIOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Los/as Notarios/as y el/la Registrador/a de la Propiedad del cantón Santiago de Píllaro, enviarán a la

Dirección de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios de actualizaciones catastrales, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren actualizado o registrado.

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

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

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de la aprobación y publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y dominio web del GAD Municipal Santiago de Píllaro. Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de **Santiago de Píllaro, a los diecisiete días del mes de diciembre del 2019.**

Abg. Mg. Francisco Elías Yanchatipan.
ALCALDE DEL GADMSP.

Dra. Blanca Moposita.
SECRETARIA

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, ASI COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS PARA EL BIENIO 2020-2021 EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO,** que antecede fue aprobado por el Concejo Cantonal de Santiago de

Píllaro, en primera y segunda instancia, en sesiones realizadas los días, martes 10 de diciembre, y martes 17 de diciembre del año 2019.

Dra. Blanca Moposita.
SECRETARIA

Píllaro a los 18 días del mes de diciembre del 2019, a las catorce horas, de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al Abogado Mg. Francisco Elías Yanchatipan Alcalde Cantonal, **la presente Ordenanza para su sanción y promulgación.**

Dra. Blanca Moposita.
SECRETARIA

Píllaro, 19 de diciembre del año dos mil diecinueve, a las ocho horas, por reunir los requisitos legales y de conformidad con lo dispuesto en el art. 322 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal; y, por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo a la Constitución y las Leyes de la República.- **SANCIONO**.- La presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, ASI COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS PARA EL BIENIO 2020-2021 EN EL CANTÓN SANTIAGO DE PÍLLARO**, para que entre en vigencia.- Ejecútese

Abg. Mg. Francisco Elías Yanchatipan.
ALCALDE GADMSP.

CERTIFICO. - La Ordenanza precedente, proveyó y firmo el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Santiago de Píllaro en el día y hora señalado.

Dra. Blanca Moposita.
SECRETARIA