



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para el Estado y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, el catastro es un elemento de gran valor, en virtud de que es una herramienta que además de servir para la determinación de un tributo, sirve para garantizar el orden del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de un inmueble: su descripción física, jurídica y valor económico. Por lo tanto, un catastro bien formado y administrado, cumple un rol fundamental en la administración del territorio en un cantón.

Al corresponderle a la municipalidad asumir las facultades y competencias que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pelileo deberá realizar en forma obligatoria las actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, lo que obliga a la expedición y posterior aplicación de esta ordenanza, que será el instrumento legal para el cobro del impuesto predial urbano y rural en el Cantón.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria el valor del suelo, que es el precio unitario de suelo urbano o rural multiplicado por la superficie del inmueble; y, el valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición, que permite la simulación de que la construcción que va a ser evaluada, tiene costos actualizados, depreciada de forma proporcional al tiempo de su vida útil.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

En este sentido, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió mediante Acuerdo Ministerial No. 017-20, publicado en el Registro Oficial 764 del 10 de julio de 2020, la “NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN”, la cual debe ser considerada, tomando en cuenta las particularidades de nuestra jurisdicción.

Por lo expuesto, el Concejo Municipal, deberá aprobar 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.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Considerando:

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

Que, en este Estado de social de derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y,



pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

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

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

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

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

Que, el Art. 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

- “1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.*
- 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.*
- 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”*

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

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

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



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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Artículo 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

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

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

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

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

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo;

Que, el Art. 496 ibídem, establece 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;

Que, el Art. 497 ibídem, 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.



Que, el Art. 498 ibídem, establece que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, 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 presente Código.

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.

Que, los artículos 502, 504, 505, 516, 517 y 518 ibídem, establece, normativa 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 2024 - 2025;

Que, el Artículo 561 ibídem; señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.”*;

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;

Que, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos



nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;

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

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

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

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

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

Que, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 100 y 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expide la **“NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN”**;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador en sus Arts.240, 264 inciso final, en concordancia con el Artículo 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD:

Expide la:



**“ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU
VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS
URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO PARA EL BIENIO
2024 – 2025”**

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las actualizaciones generales de catastros, y de valoración de la propiedad urbana y rural, serán de forma obligatoria cada bienio.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán exclusivamente a los predios ubicados dentro del Cantón San Pedro de Pelileo, cuya circunscripción territorial está conformada por dos (2) parroquias urbanas, ocho (8) parroquias rurales con su respectiva cabecera parroquial y 10 centros poblados.

Art. 3.- CLASES DE BIENES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

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

Art. 4. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

Art. 5.- DEL CATASTRO. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

El Catastro contiene los siguientes aspectos:

- a) **Físicos.** - Son los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos;



- b) **Jurídicos.** - Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio, sea esta en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).
- c) **Económicos.** - Son los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria del GAD municipal;

Art. 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón San Pedro de Pelileo.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y Mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 7.- INVENTARIO PREDIAL. - El levantamiento del registro catastral de las propiedades urbanas y rurales en el Cantón San Pedro de Pelileo, comprende dos procesos;

a) **CODIFICACIÓN CATASTRAL.** - Es el código que identifica al inmueble de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que se conformará de acuerdo a la norma emitida por el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante Acuerdo Ministerial Nro. 017-20, que parte del clasificador geográfico estadístico del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia; la codificación utilizada para determinar la zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano y, por zona, sector, polígono catastral y predio para el ámbito rural, serán los definidos por la dirección de Avalúos y Catastros.

La clave catastral será única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la Dirección de Avalúos y Catastros; área municipal encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

El Cantón San Pedro de Pelileo está compuesto por los siguientes dígitos numéricos: dos destinados para la identificación PROVINCIAL; dos destinados para la identificación CANTONAL; dos destinados para la identificación PARROQUIAL URBANA o RURAL; uno destinado para identificación de ZONA CATASTRAL, un dígito destinado para identificación de SECTOR CATASTRAL; tres dígitos destinados para identificación de MANZANA O POLIGONO CATASTRAL; tres destinados para identificar el PREDIO.

Para el territorio cantonal de San Pedro de Pelileo los códigos según el INEC son:

Tabla N°1.- Códigos del Cantón San Pedro de Pelileo

CODIGO PROVINCIA	CODIGO CANTÓN	CODIGO PARROQUIA	DESCRIPCIÓN
18	San Pedro de Pelileo 07	50	Cabecera Cantonal: Parroquia Pelileo
		51	Parroquia Benítez (Pachanlica)
		52	Parroquia Bolívar
		53	Parroquia Cotaló
		54	Parroquia Chiquicha
		55	Parroquia El Rosario (Rumichaca)



		56	Parroquia García Moreno (Chumaquí)
		57	Parroquia Guambalo (Huambaló)
		58	Parroquia Salasaca

Su estructura y número de dígitos quedará de la siguiente manera:

ESTRUCTURA CLAVE CATASTRAL URBANA

COMPONENTES	PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO
NÚMERO DE DÍGITOS	2	2	2	1	1	3	3
CLAVE URBANA	18	07	(00)	(0)	(0)	(000)	(000)

ESTRUCTURA CLAVE CATASTRAL RURAL

COMPONENTES	PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	POLÍGONO CATASTRAL	PREDIO
NÚMERO DE DÍGITOS	2	2	2	1	1	3	3
CLAVE RURAL	18	07	(00)	(0)	(0)	(000)	(000)

Para los casos de que el inmueble sea declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se añade a las estructuras descritas anteriormente, los siguientes componentes adicionales:

COMPONENTES ADICIONALES	PROPIEDAD HORIZONTAL		
	Unidad	Bloque	Piso
NÚMERO DE DÍGITOS	3	3	3

Para el registro de los pisos del bloque constructivo al que pertenece la unidad, el número de pisos estará presidido con la letra “P” si se trata de un piso sobre el nivel del suelo, y “S” si se trata de un subsuelo (debajo del nivel del suelo).

b) RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN. - Se la realiza con la ficha catastral diseñada para el efecto por la Dirección de Avalúos y Catastros, la misma que contiene un conjunto de variables, que permiten conocer las características individuales de los inmuebles (terreno y construcción) a ser catastrados como son:

- Identificación
- Ubicación del predio;
- Tenencia del predio;
- Descripción física del terreno;
- Infraestructura básica y servicios que posee;
- Uso del predio;
- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos actuales existentes en cada predio visitado en campo, información que se registrará en la ficha catastral correspondiente y posteriormente permitir establecer objetivamente el avalúo catastral.



Art. 8.- ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Pedro de Pelileo, a través de la Dirección de Avalúos y Catastros se encargará del registro catastral y las medidas administrativas para mantener y actualizar el registro catastral, así como la coordinación con los notarios públicos y con el Registro Municipal de la Propiedad.

La actualización del catastro urbano o rural, deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) Incorporación de nuevas propiedades al registro catastral;
- b) Cambios o modificaciones en los datos de las variables descritas en el artículo 7 de esta Ordenanza, tales como:
 - Cambio en la codificación de la clave catastral
 - Cambio del (los) propietario (s)
 - Subdivisión o integración de lotes, de tal manera que modifiquen las características de los mismos.
 - Cambio en las características de los datos de la infraestructura o servicios con los que cuenta la propiedad.
 - Nuevas construcciones, aumento de las áreas construidas y otras modificaciones relativas a los factores de edificación.
 - Otras modificaciones que incidan en la información contenida en la ficha catastral urbana o rural.

La modificación de los datos señalados en el literal b) del presente artículo, podrán dar lugar a que se altere el avalúo de las propiedades urbanas o rurales, cuya nueva valoración entrará en vigencia a partir de su actualización, y el efecto para el pago del impuesto predial será para el siguiente año fiscal, sin perjuicio de que el sujeto pasivo pueda solicitar por escrito una nueva emisión de pago del año en curso.

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Se lo establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el valor de las construcciones que se hayan edificado sobre él, de acuerdo al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD. 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.

Valor de la Propiedad = Valor del Suelo + Valor de las Edificaciones

Art. 10.- ACTUALIZACIÓN DE VALORES DEL SUELO Y CONSTRUCCIONES. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, a través de la Dirección de Avalúos y Catastros realizará en forma obligatoria las actualizaciones generales de catastros, al igual que la valoración de los lotes y construcciones de la propiedad urbana y rural cada bienio de acuerdo al artículo 496 del COOTAD.

Art. 11.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 12.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para la determinación de los impuestos prediales urbanos y rurales, se aplicará el porcentaje considerado dentro del rango de la Banda Impositiva prevista en los artículos 504 para predios urbanos y 517 del COOTAD para predios rurales.



Art. 13. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. – La Dirección de Avalúos y Catastros y el Registro Municipal de la Propiedad, coordinarán acciones para compartir información que permita la actualización del componente jurídico de los bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados en el Cantón San Pedro de Pelileo.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 14. – NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa, publicación en la página WEB del El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer el proceso de la actualización de los avalúos. Concluido el proceso se emitirá la carta de pago con el valor socializado.

Art. 15.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo.

Art. 16.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personería jurídica, como señalan los Artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sea la o el propietario o la o el poseedor de bienes inmuebles ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

17.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos, ante la Dirección Financiera Municipal, que lo resolverá en el tiempo y en la forma establecida en las normativas legales vigentes.

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 la máxima autoridad del Gobierno Municipal, 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. 18.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Dirección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural existente a la fecha en la base de datos catastral, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar original a la municipalidad del predio que solicita.

CAPÍTULO III

VALOR E IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 19.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con el artículo 501 del COOTAD y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 20.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual,



cuyo sujeto activo es El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo Municipal mediante ordenanza, previo informe de la Dirección de Ordenamiento y Planificación Territorial.

Art. 21.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. – 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 Artículo 502 del COOTAD; con este propósito, el Concejo Municipal 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:

a) Valor de Suelo Urbano. -

El precio unitario de suelo urbano es determinado por un valor de la zona homogénea (Mapa 1), en la que se encuentra el terreno, que a la vez es afectado por algunos factores endógenos y exógenos propios del mismo, multiplicado por su superficie.

Para el cálculo o determinación del avalúo individual de cada terreno, se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{VITU} = \text{Vzh} \times \text{Fau} \times \text{St}$$

Donde:

VITU : Valor individual del terreno (\$)

Vzh : Valor de terreno de la zona homogénea en \$/m² (Mapa 1)

Fau : Factor de afectación urbano

St : Superficie del terreno (m²)

El factor de afectación (Fau), se determina de la siguiente manera:

$$\text{Fau} = \text{Ft} \times \text{Fl} \times \text{Fs} \times \text{Ff} \times \text{Fa} \times \text{Fcr} \times \text{Fab} \times \text{Fsb}$$

Donde:

Ft : Factor por topografía (irregularidad del terreno con respecto a la vía principal de acceso)

Fl : Factor por localización (ubicación del inmueble en la manzana)

Fs : Factor por características del suelo (capacidad del suelo para retener humedad)

Ff : Factor por forma del terreno (regularidad en la geometría del terreno)

Fa : Factor por tamaño (relacionado con la superficie o área que tiene el terreno)

Fcr : Factor por material en las vías (capa de rodadura que tiene la vía de acceso al terreno)

Fab : Factor por aceras, bordillos, teléfono, basura, aseo calles (infraestructura y servicios que tiene el inmueble en la vía de acceso)

Fsb : Factor por servicios básicos (son los servicios de agua, luz y alcantarillado que tiene el inmueble en la vía de acceso)

Cada factor contiene variables que tienen asignado un coeficiente, que se detallan en los siguientes cuadros:



FACTOR TOPOGRAFÍA (Ft)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
A Nivel	1.00
Bajo Nivel	0.93
Sobre Nivel	0.93
Accidentado	0.98
Escarpado hacia Arriba	0.95
Escarpado hacia Abajo	0.95

FACTOR LOCALIZACIÓN (Fl)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
No Definido	1.00
Esquinero	1.00
Intermedio	0.99
Interior	0.80
En Cabecera	1.00
En Pasaje	0.97
Manzanero	1.00

FACTOR CARACTERÍSTICAS SUELO (Fs)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Seco	1.00
Inundable	0.98
Cenagoso	0.93
Húmedo	0.95

FACTOR FORMA (Ff)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Regular	1.00
Irregular	0.97
Muy Irregular	0.94

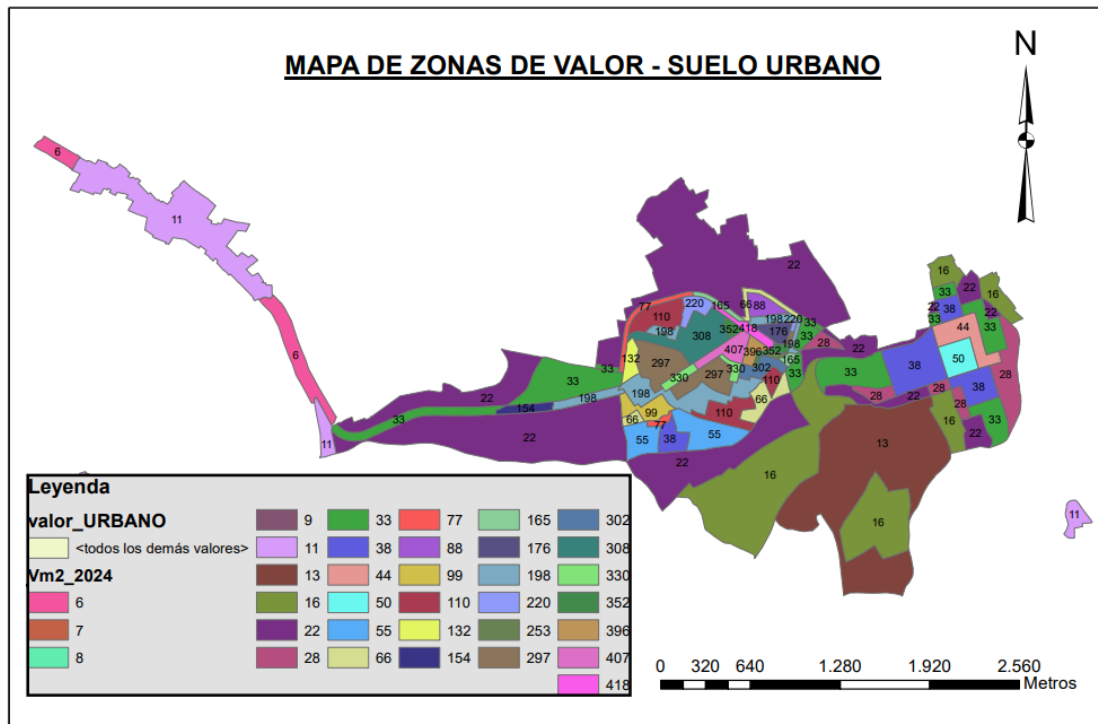
FACTOR TAMAÑO O SUPERFICIE (Fa)	
RANGO	COEFICIENTE
<= 51 m2	1.00
> 51 y <= 250	0.99
> 250 y <= 500	0.98
> 500 y <= 1000	0.97
> 1000 y <= 2500	0.96
> 2500 y <= 5000	0.95
> 5000 m2	0.94

FACTOR MATERIAL VÍAS (Fcr)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
No Definido	1.00
Tierra	0.88
Lastre	0.92
Piedra	0.95
Adoquin	1.00
Hormigón	1.00
Asfalto	1.00

FACTOR ACERAS / BORDILLOS (Fab)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
No tiene: Acera, Bordillo, red telefónica, recolección de basura y aceo de calles	0.930
Tiene 1 servicio de los 5	0.944
Tiene 2 servicios de los 5	0.958
Tiene 3 servicios de los 5	0.972
Tiene 4 servicios de los 5	0.986
Tiene 5 servicios de los 5	1.000

FACTOR SERVICIOS BÁSICOS (Fsb)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
No tiene: Agua, Luz y Alcantarillado	0.88
Tiene 1 servicio de los 3	0.92
Tiene 2 servicios de los 3	0.96
Tiene 3 servicios de los 3	1.00

MAPA 1



b) Valor de las Edificaciones. - Se considera al precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter de permanente sobre el inmueble, calculado por el método de reposición 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.

Para esto dentro de los indicadores que forman parte de la edificación son:

En su estructura: cimentación, columnas, vigas, cadenas, contrapisos, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.

En acabados: revestimiento de pisos, puertas exteriores, puertas interiores, estructura de ventanas, vidrios, protector de ventana, enlucidos de pared, enlucidos de tumbado, tumbados, acabado de cubierta, piezas sanitarias, muebles de cocina, cocina, closet de dormitorio, pintura, fachada.

En las instalaciones: energía eléctrica, sanitaria, pluvial, agua potable, agua caliente, contra incendio, cisterna, aire acondicionado, ventilación mecánica, muro.

Para establecer el avalúo de la construcción se aplicará la tabla de agregación de valores que es el resultado del estudio desarrollado a partir del fundamento metodológico del costo de reposición analizando y definiendo los sistemas constructivos del cantón para posterior efectuar, el levantamiento físico, el cálculo de áreas y volúmenes, se desarrolló el análisis de los precios unitarios, estableciendo los costos de todos los elementos que intervienen en la edificación, posterior se realiza simulaciones para establecer los valores de participación por cada m2 de los elementos de la edificación, misma que se detalla a continuación :



E S T R U C T U R A	COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hormigón Armado	Pilotes	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial
		0.0000	2.0035	1.4130	0.9497	0.6346	0.4661	0.5300	0.4677	0.4677	0.5168	0.4677	0.4677
	VIGAS Y CADENAS	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina						
		0.0000	0.6811	0.4278	0.2962	0.1149	0.6170						
	ENTREPISO	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina	Madera y Ladrillo	Bóveda de Ladrillo	Bóveda de Piedra			
		0.0000	0.4277	0.2440	0.1282	0.0448	0.4220	0.1638	0.1511	0.6362			
	PAREDES	No tiene	Hormigón Armado	Madera Común	Caña	Madera Fina	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Fibra Cemento
		0.0000	0.9314	1.0260	0.3820	1.3361	0.7358	1.2261	0.6822	0.5048	0.5048	0.4075	0.7011
	ESCALERA	No tiene	Hormigón Armado	Hormigón Ciclópico	Hormigón Simple	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina	Ladrillo	Piedra		
		0.0000	0.0458	0.0651	0.0275	0.0359	0.0338	0.0251	0.0690	0.0181	0.0100		
	CUBIERTA	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Estera estructura	Madera Común	Caña	Madera Fina					
		0.0000	2.0293	1.2394	11.8122	0.7832	0.2125	1.0215					
	A C A B A D O S	REVESTIMIENTO DE PISOS	No tiene	Madera Común	Caña	Madera Fina	Arena Cemento	Tierra	Mármol	Marmetón	Marmalina	Baldosa Cemento	Baldosa Cerámica
0.0000			0.2150	0.0755	1.4230	0.3517	0.0000	3.0742	2.1519	1.3375	0.4913	0.7249	1.7050
Vinyl			Duela	Tablón Gress	Tabla	Azulejo	Cemento Alisado						
REVESTIMIENTO INTERIOR		No tiene	Madera Común	Caña	Madera Fina	Arena Cemento	Tierra	Mármol	Marmetón	Marmalina	Baldosa Cemento	Baldosa Cerámica	Azulejo
		0.0000	0.9405	0.3795	3.6655	0.4179	0.2363	2.9950	2.1150	1.2360	0.6675	1.2240	2.3285
		Grafiado	Champeado	Piedra o Lad. Ornamental									
REVESTIMIENTO EXTERIOR		No tiene	Madera Fina	Madera Común	Arena Cemento	Tierra	Mármol	Marmetón	Marmalina	Baldosa Cemento	Baldosa Cerámica	Grafiado	Champeado
		0.0000	0.4361	0.8211	0.1938	0.1099	1.1864	1.1864	1.1864	0.2227	0.4040	0.5200	0.2086
		Aluminio	Piedra o Lad. Ornamental	Cemento Alisado									
REVESTIMIENTO ESCALERAS		No tiene	Madera Común	Caña	Madera Fina	Arena Cemento	Tierra	Mármol	Marmetón	Marmalina	Baldosa Cemento	Baldosa Cerámica	Grafiado
		0.0000	0.0156	0.0150	0.0294	0.0069	0.0039	0.0424	0.0424	0.0424	0.0123	0.0623	0.3531
		Champeado	Piedra o Lad. Ornamental										
TUMBADOS		No tiene	Madera Común	Caña	Madera Fina	Arena Cemento	Tierra	Grafiado	Champeado	Fibra Cemento	Fibra Sintética	Estuco	
	0.0000	0.4344	0.1610	2.4549	0.2737	0.1583	0.3998	0.3972	0.6630	1.1530	0.6516		
CUBIERTA	No tiene	Arena Cemento	Baldosa Cemento	Baldosa Cerámica	Azulejo	Fibra Cemento	Teja Común	Teja Vidriada	Zinc	Poliuretano	Damas Translúcida	Ruberoy	
	0.0000	0.3071	0.4760	0.6238	0.6490	0.7116	0.7818	1.2258	0.4175	0.8165	0.8165	0.8165	
CUBIERTA	Paja Hajas	Cady	Tejuelo										
	0.1437	0.1170	0.4045										
PUERTAS	No tiene	Madera Común	Caña	Madera Fina	Aluminio	Enrollable	Hierro Madera	Madera Malla	Tal Hierro				
	0.0000	0.6196	0.0150	1.3085	1.0209	0.7764	0.0654	0.0300	1.1129				
VENTANAS	No tiene	Hierro	Madera Común	Madera Fina	Aluminio	Enrollable	Hierro Madera	Madera Malla					
	0.0000	0.2735	0.1707	0.5988	0.6842	0.2370	1.0000	0.0671					
CUBREVENTANAS	No tiene	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina	Aluminio	Enrollable	Madera Malla					
	0.0000	0.1821	0.0882	0.0000	0.5163	0.4128	0.5125	0.0210					
CLOSETS	No tiene	Madera Común	Madera Fina	Aluminio	Tal Hierro								
	0.0000	0.3210	0.7406	0.7703	0.4444								
I N S T A L A C I O N E S	SANITARIAS	No tiene	Pozo Ciego	Canalización Aguas Servid.	Canalización Aguas Lluvias	Canalización Combinada							
		0.0000	0.1080	0.0616	0.0616	0.1821							
	BAÑOS	No tiene	Letrina	Baño Común	Medio Baño	Un Baño	Dos Baños	Tres Baños	Cuatro Baños	Más de 4 Baños			
		0.0000	0.0532	0.0709	0.1028	0.1206	0.1649	0.3210	0.4947	0.6508			
	ELÉCTRICAS	No tiene	Alambre Exterior	Tubería Exterior	Empotrados								
		0.0000	0.4327	0.4634	0.4845								



Se establece la constante P; (1 Piso) en el valor de 48.4913, y (2 pisos o más) en el valor de 44.1409. Los valores de las constantes P descritas, permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Factor de Depreciación por Edad (fd). – Es la relación entre la edad de la unidad habitacional y la vida útil de los materiales empleados en las columnas, paredes y cubierta, a través de la siguiente relación matemática:

$Fd = \left(1 - \frac{1}{Vmpe} \right)^{edad}$	<p>Donde:</p> <p>fd.- factor de depreciación por edad. Edad.- edad de la construcción Vmpe.- Vida media de los elementos de la estructura.</p>
---	--

Siendo:

$Vmpe = (0.60 * vuc) + (0.35 * vup) + (0.05 * vut)$	<p>Donde:</p> <p>Vmpe.- Vida media de los elementos de la estructura. vuc.- vida útil de las columnas. vup.- vida útil de las paredes. vut.- vida útil del Acabado de Cubierta.</p>
---	---

Para la depreciación se toma en cuenta la vida útil de los materiales de construcción de la estructura y se aplicará con intervalos de dos años, con una variación de hasta el 40% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura de la edificación.

FACTORES DE DEPRECIACION PARA LAS EDIFICACIONES							
	HORMIGON	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMUN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE TAPIAL
AÑOS \ V. Útil	100 años	75 años	70 años	50 años	70 años	65 años	65 años
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
>2-4	0,96	0,95	0,95	0,92	0,95	0,95	0,95
>4-6	0,93	0,93	0,92	0,87	0,92	0,92	0,92
>6-8	0,91	0,90	0,90	0,83	0,90	0,89	0,89
>8-10	0,89	0,88	0,87	0,79	0,87	0,86	0,86
>10-12	0,87	0,86	0,85	0,75	0,85	0,84	0,84
>12-14	0,84	0,83	0,82	0,71	0,82	0,81	0,81
>14-16	0,82	0,81	0,80	0,68	0,80	0,79	0,79
>16-18	0,80	0,79	0,78	0,64	0,78	0,76	0,76
>18-20	0,78	0,77	0,76	0,61	0,76	0,74	0,74
>20-22	0,76	0,75	0,73	0,58	0,73	0,72	0,72
>22-24	0,74	0,73	0,71	0,55	0,71	0,69	0,69
>24-26	0,73	0,71	0,69	0,52	0,69	0,67	0,67
>26-28	0,71	0,69	0,67	0,50	0,67	0,65	0,65
>28-30	0,69	0,67	0,65	0,47	0,65	0,63	0,63
>30-32	0,67	0,66	0,64	0,45	0,64	0,61	0,61
>32-34	0,66	0,64	0,62	0,43	0,62	0,59	0,59



>34-36	0,64	0,62	0,60	0,41	0,60	0,58	0,58
>36-38	0,62	0,60	0,58	0,40	0,58	0,56	0,56
>38-40	0,61	0,59	0,57		0,57	0,54	0,54
>40-42	0,59	0,57	0,55		0,55	0,53	0,53
>42-44	0,58	0,56	0,53		0,53	0,51	0,51
>44-46	0,56	0,54	0,52		0,52	0,49	0,49
>46-48	0,55	0,53	0,50		0,50	0,48	0,48
>48-50	0,54	0,51	0,49		0,49	0,46	0,46
>50-52	0,52	0,50	0,48		0,48	0,45	0,45
>52-54	0,51	0,49	0,46		0,46	0,44	0,44
>54-56	0,50	0,47	0,45		0,45	0,42	0,42
>56-58	0,49	0,46	0,44		0,44	0,41	0,41
>58-60	0,47	0,45	0,42		0,42	0,40	0,40
>60-62	0,46	0,44	0,41		0,41	0,40	0,40
>62-64	0,45	0,43	0,40		0,40		
>64-66	0,44	0,42	0,40		0,40		
>66-68	0,43	0,40					
>68-70	0,42	0,40					
>70-72	0,41						
>72-74	0,40						
>74	0,40						

Factor de depreciación por conservación (fc).- Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este de acuerdo a tabla siguiente:

Estado de conservación de edificaciones	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE APLICACIÓN
Estable	1.00
A reparar	0.75
Obsoleta	0.25

Construcción Estable. - Son aquellas edificaciones en las cuales los elementos constructivos se encuentran en buen estado o simplemente requieren de reparaciones menores.

Construcción a Reparar. -Son aquellas edificaciones que necesitan reparaciones o mejoras locativas con la finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.

Construcción Obsoleta. - Inicia cuando una edificación queda sin uso, con el tiempo por diversos factores este deja de satisfacer los requisitos para los que ha sido construido y empieza a ser considerado obsoleto, entonces es abandonado y/o demolido, generando así cantidades considerables de residuos sólidos.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará la siguiente fórmula:

$VIC = \sum Vp \times P \times Fd \times Fc \times Sc$	<p>Donde:</p> <p>VIC : Valor individual de la construcción (\$)</p> <p>$\sum Vp$: Sumatoria de valores de participación (\$/m²)</p>
--	--



	<p>P : Constante de reposición Fd : Factor de depreciación Fc : Factor de conservación Sc : Superficie de la construcción (m²)</p>
--	--

Concluimos, que el que el Valor de la propiedad urbana se expresa a través de la siguiente fórmula:

<p>VPROU= VITU + VIC</p>	<p>Donde:</p> <p>VPROU.- Valor de la propiedad Urbana VITU.- Valor del Suelo Urbano. VIC.- Valor actual de la Construcción.</p>
---------------------------------	---

Art. 22. – IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2 ‰) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, conforme a las regulaciones establecidas en el artículo 507 del COOTAD.

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en el COOTAD y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,
- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Art. 23. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de **0,51 0/00** (CERO PUNTO CINCUENTA Y UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la base imponible.



Art. 24. - EXENCIONES DE IMPUESTO ZONA URBANA. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere el presente capítulo las propiedades que se encuentran descritas en los artículos 509 y 510 del COOTAD.

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.
Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) 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 Municipal de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 25.- 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;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano 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 edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contemplados en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 26.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón San Pedro de Pelileo, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas y centros poblados del Cantón determinadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.



Art. 27.- 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 consideradas urbanas.

Art. 28.- VALOR DEL SUELO RURAL. – 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 este propósito, el Concejo Municipal aprobará el plano del valor de la tierra, Factor de Afectación rural, constituidos por los factores de clase de suelo, topografía, forma del terreno, población cercana, acceso al riego, acceso a vías, tipo de riesgo, erosión, drenaje y servicios básicos; así como los factores para la valoración de las edificaciones.

- a) **Valor del suelo Rural.** - Para determinar el valor del suelo rural, se tomará como base el plano de valores de zonas homogéneas (Mapa 2), a partir del cual se establecerán los valores individuales de la propiedad rural. El valor individual de la propiedad rural será afectado por factores endógenos y exógenos que causarán un aumento o reducción del valor base del terreno.

Para el cálculo o determinación del avalúo individual de cada terreno, se aplicará la siguiente fórmula:

$VITR = Vzh \times Far \times St$	<p>Donde:</p> <p>VITR : Valor individual del terreno (\$)</p> <p>Vzh : Valor de terreno de la zona homogénea en \$/m² (Mapa 2)</p> <p>Far : Factor de afectación rural</p> <p>St : Superficie del terreno (m²)</p>
-----------------------------------	---

El factor de afectación rural (Far), se determina de la siguiente manera:

$$Far = Fcs \times Fa \times Ft \times Ff \times Fpc \times Far \times Fav \times Fr \times Fe \times Fd \times Fsb$$

Donde:

- Fcs** : Factor por clase de suelo (capacidad de uso agrícola que tiene el suelo. Mapa 3)
- Fa** : Factor por tamaño (relacionado con la superficie o área que tiene el terreno)
- Ft** : Factor por topografía (irregularidad del terreno con respecto a la vía principal de acceso)
- Ff** : Factor por forma del terreno (regularidad en la geometría del terreno)
- Fpc** : Factor por población cercana (a qué tipo de población está más cercano el terreno)
- Far** : Factor por acceso al riego (tiempo de acceso al riego que tiene el terreno)
- Fav** : Factor por acceso a vías (porque tipo de vía se accede al terreno)
- Fr** : Factor por tipo de riesgo (riesgos naturales o antrópicos a la que está expuesto el terreno)
- Fe** : Factor por erosión (capacidad de desagregación del suelos por acción de agentes erosivos)
- Fd** : Factor por drenaje (capacidad que tiene el suelo para eliminar el exceso de agua)
- Fsb** : Factor por servicios básicos (Energía eléctrica, agua, alcantarillado, teléfono y transporte público)

Cada factor contiene variables que tienen asignado un coeficiente, que se detallan en los siguientes cuadros:



FACTOR CLASE SUELO (Fcs)	
ZONAS HOMOGÉNEAS 1, 2 y 3	
CLASE	COEFICIENTE
Clase 1	1.2880
Clase 2	1.1510
Clase 3	1.0000
Clase 4	0.8490
Clase 5	0.6990
Clase 6	0.5480
Clase 7	0.3970
Clase 8	0.2470

FACTOR CLASE SUELO (Fcs)	
ZONA HOMOGÉNEA 4	
CLASE	COEFICIENTE
Clase 1	1.5160
Clase 2	1.3550
Clase 3	1.1770
Clase 4	1.0000
Clase 5	0.8230
Clase 6	0.6450
Clase 7	0.4680
Clase 8	0.2900

FACTOR TAMAÑO O SUPERFICIE (Fa)	
ZONA HOMOGÉNEA 1 y 4	
RANGO	COEFICIENTE
<= 500 m2	2.210
> 500 y <= 1000	1.978
> 1000 y <= 1500	1.746
> 1500 y <= 2000	1.514
> 2000 y <= 2500	1.282
> 2500 y <= 5000	1.050
> 5000 y <= 10000	1.000
> 10000 m2	0.950

FACTOR TAMAÑO O SUPERFICIE (Fa)	
ZONA HOMOGÉNEA 2 y 3	
RANGO	COEFICIENTE
<= 500 m2	2.160
> 500 y <= 1000	1.928
> 1000 y <= 1500	1.696
> 1500 y <= 2000	1.464
> 2000 y <= 2500	1.232
> 2500 y <= 5000	1.000
> 5000 y <= 10000	0.950
> 10000 m2	0.900

FACTOR TOPOGRAFÍA (Ft)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Plana	1.000
Pendiente Leve	0.985
Pendiente media	0.970
Pendiente fuerte	0.960

FACTOR FORMA (Ff)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Regular	1.0000
Irregular	0.9900
Muy Irregular	0.9800

FACTOR POBLACIONES CERCANAS (Fpc)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Capital Provincial	1.0000
Cabecera Cantonal	0.9870
Cabecera Parroquial	0.9760
Asentamientos Urbanos	0.9600

FACTOR ACCESIBILIDAD AL RIEGO (Far)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Permanente	1.0000
Parcial	0.9870
Ocasional	0.9730
No tiene	0.9600

FACTOR ACCESO A VÍAS (Fav)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Primer Orden	1.0000
Segundo Orden	0.9870
Tercer Orden	0.9750
Línea Férrea	0.9640
Fluvial	0.9530
Herradura	0.9420
No tiene	0.9300

FACTOR A TIPO DE RIESGOS (Fr)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Ninguna	1.0000
Deslaves	0.7000
Hundimientos	0.7000
Volcánico	0.7000
Contaminación	0.7000
Heladas	0.7000
Inundaciones	0.7000
Vientos	0.7000

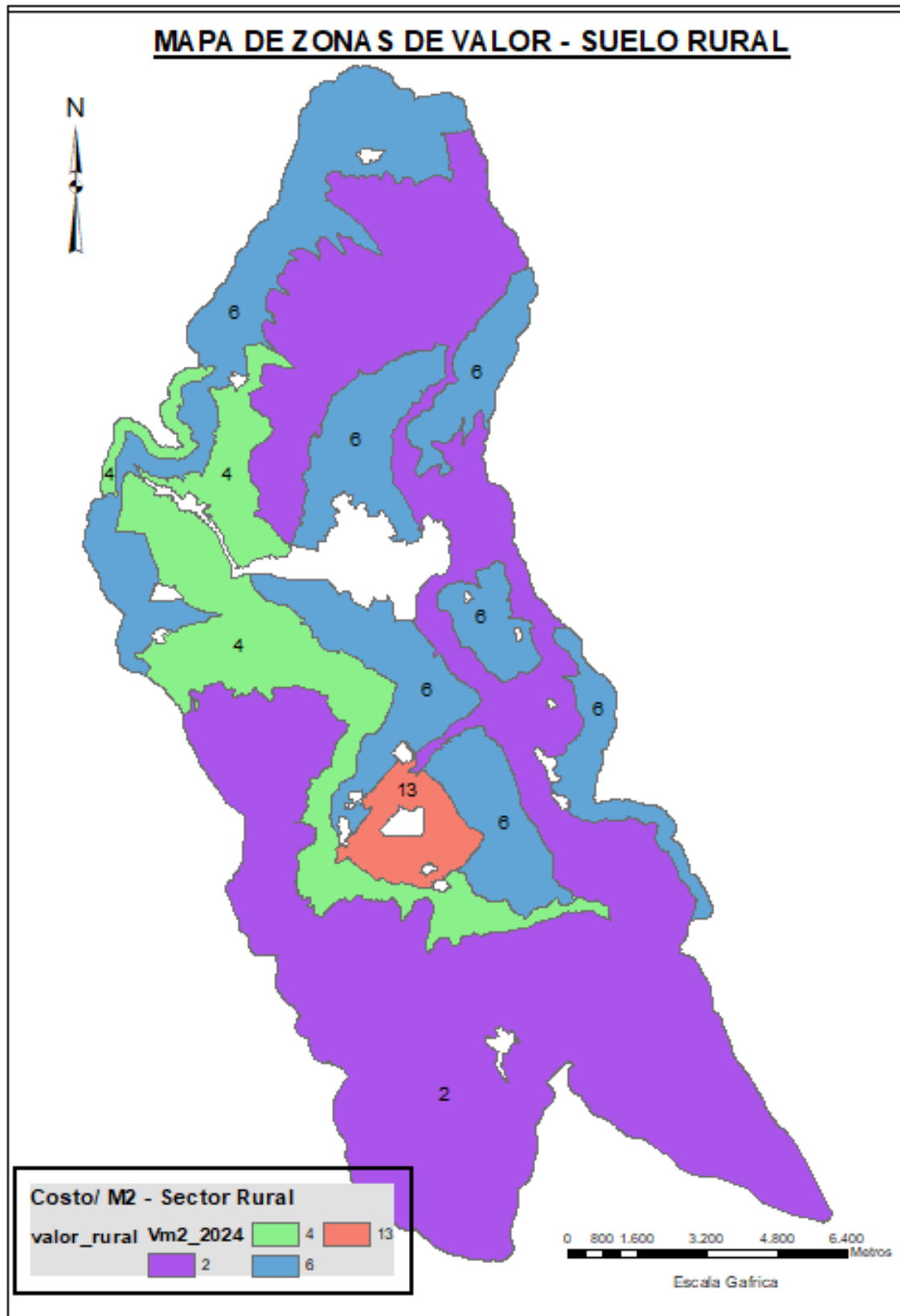
FACTOR EROSIÓN (Fe)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Leve	0.9850
Moderada	0.9700
Severa	0.9600

FACTOR DRENAJE (Fd)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Bien drenado	1.0000
Moderado	0.9800
Mal drenado	0.9600
Excesivo	0.9600

FACTOR SERVICIOS BÁSICOS (Fsb)	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
0 indicadores	0.9420
1 indicadores	0.9530
2 indicadores	0.9650
3 indicadores	0.9770
4 indicadores	0.9890
5 indicadores	1.0000



MAPA 2





- b) **Valor de las Edificaciones.** - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con carácter de permanentes, se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana determinados en el artículo 21, literal b) de la presente Ordenanza y sus respectivas tablas y anexos.

Art. 29.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad rural, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Art. 30.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 31. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de **0,62 0/00** (CERO PUNTO SESENTA Y DOS POR MIL), calculado sobre el valor de la base imponible.

Art. 32. - EXENCIONES DE IMPUESTO ZONA RURAL. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades y que se indica en el Artículo 520 del COOTAD;

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- 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 u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a Finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y.
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley.



CAPÍTULO V

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 33. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinado el valor de la propiedad, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás normas establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación.

El derecho que concede el numeral anterior se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada a la dirección financiera hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 34. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. -

El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. 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.

Para predios Urbanos, los pagos que se hagan en la totalidad del impuesto desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

Fecha de Pago	% de Descuento
Del 1 al 15 de enero	10
Del 16 al 31 de enero	9
Del 1 al 15 de febrero	8
Del 16 al 28 de febrero	7
Del 1 al 15 de marzo	6
Del 16 al 31 de marzo	5
Del 1 al 15 de abril	4
Del 16 al 30 de abril	3
Del 1 al 15 de mayo	3
Del 16 al 31 de mayo	2
Del 1 al 15 de junio	2
Del 16 al 30 de junio	1

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, conforme lo determina el artículo 512 del COOTAD.

En los predios rurales, 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 15 días antes de estas fechas tendrán, el 10 por ciento de descuento anual.

No. De Dividendos	Período de Pago	Porcentaje de Descuento
1	Del 01 de enero hasta el 15 de febrero	10 %
	Del 16 de febrero hasta el 31 de diciembre	0 %
	Del 01 de enero hasta el 15 de febrero	10% del primer pago



2	Del 16 de febrero hasta el 15 de agosto	10 % del segundo pago
	Del 16 de agosto hasta el 31 de diciembre	0 %

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Art. 35.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación de la contribución adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el artículo 6 literal i) del COOTAD, y en concordancia con el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, (modificación al 23 de octubre del 2018) se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 36. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos al 01 de enero del año de la obligación al que corresponden, los mismos que refrendados por la Dirección Financiera, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 268 del Código Orgánico Administrativo, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 37. - RECAUDACIÓN DE LOS TITULOS DE CRÉDITO. - Al efectuarse la recaudación 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. 38. - 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.

Art. 39. - 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, 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.

Art. 40. – TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrataando 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 de la propiedad del predio.



Para este objeto se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. – Determinése el valor de 0.35 % del SBU por concepto de **Tasa de mantenimiento catastral**, el mismo que será aplicado para cada predio catastrado sea urbano y/o rural.

Segunda. - Solicitud de nuevos avalúos. Los propietarios podrían pedir en cualquier tiempo, que se practique un nuevo avalúo de su propiedad, con finalidades comerciales o para efectos legales; Avalúo que se utilizará para la determinación del Impuesto Predial del inmueble correspondiente a los siguientes años.

Para atender esta solicitud deberá pagarse previamente por concepto de **Tasa del Servicio** el equivalente a:

- 3 % de la remuneración básica unificada vigente, cuando el nuevo avalúo comprenda terreno y construcción.
- 1 % de la remuneración básica unificada vigente, cuando el nuevo avalúo comprenda únicamente terreno.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la "ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO PARA EL BIENIO 2022 – 2023", publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 1845, de fecha Quito, jueves 06 de enero de 2022.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y dominio web de la institución, en los términos establecidos en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón San Pedro de Pelileo, a los días seis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

Dr. Gabriel Zúñiga Silva.
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**

Abg. Doris Malusín.
**SECRETARIA DEL
CONCEJO MUNICIPAL (e)**

CERTIFICO: Que, la "ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A



LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO PARA EL BIENIO 2024 – 2025”, fue discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, en dos debates efectuados en la Sesión Ordinaria del día miércoles 15 de noviembre del 2023, en primer debate y en la Sesión Ordinaria del día miércoles 06 de diciembre del año 2023, en segundo y definitivo debate; conforme consta del Libro de Actas y Resoluciones de las Sesiones del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo.

Abg. Doris Malusín.
**SECRETARIA DEL
CONCEJO MUNICIPAL (e)**

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO. - Pelileo, miércoles 06 de diciembre del 2023.- Cumpliendo con lo dispuesto en el inciso cuarto, del Artículo 322, del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, remítase la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO PARA EL BIENIO 2024 – 2025**”, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Abg. Doris Malusín.
**SECRETARIA DEL
CONCEJO MUNICIPAL (e)**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO. - Pelileo, viernes 08 de diciembre del 2023.- Por estar acorde con el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, en especial con el Artículo 322, sanciono favorablemente la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO PARA EL BIENIO 2024 – 2025**”, y dispongo su cumplimiento conforme lo determina dicho Código.

Dr. Gabriel Zúñiga Silva.
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**

CERTIFICO: Que el Señor Dr. Gabriel Zúñiga Silva, en su calidad de **ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN**



PEDRO DE PELILEO, firmó y sancionó la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO PARA EL BIENIO 2024 – 2025**”, a los 08 días del mes de diciembre del 2023.

Abg. Doris Malusín.
**SECRETARIA DEL
CONCEJO MUNICIPAL (e)**