

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón San Pedro de Pimampiro: Sustitutiva que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, que regirán el bienio 2024 - 2025 ..... 2**
  
- **Cantón Saraguro: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales del gobierno autónomo, descentralizado municipal intercultural de saraguro, que regirán en el bienio 2024 - 2025..... 54**

## **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El catastro inmobiliario urbano es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: Situacional, Instrumental, Física, Económica, Normativa, Fiscal, Administrativa y Geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia Constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y cómo utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de **"LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO, QUE REGIRÁN EL BIENIO 2024-2025"** objeto de esta exposición de motivos, pretende servir de orientación y apoyo al GAD municipal del cantón San Pedro de Pimampiro para que regulen las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación."

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

**CONSIDERANDO**

**Que**, el artículo 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**, el artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”*;

**Que**, el numeral segundo del artículo 11 de la Constitución de la República dispone que nadie podrá ser discriminado entre otras razones por motivos de discapacidad y que el Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real a favor de los titulares de derechos que se encuentre en situación de desigualdad;

**Que**, el artículo 47 de la Constitución de la República dispone que: *“El Estado garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social.”*; reconociendo sus derechos, como el derecho a la atención especializada, a la rehabilitación integral y la asistencia permanente, a las rebajas en servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos, a exenciones en el régimen tributario, al trabajo en condiciones de igualdad de oportunidades, a una vivienda adecuada, a una educación especializada, a atención psicológica, al acceso adecuado a bienes, servicios, medios, mecanismos y formas alternativas de comunicación, entre otros;

**Que**, el artículo 48 de la Constitución de la República dispone que el Estado adoptará medidas que aseguren: La inclusión social, la obtención de créditos y rebajas o exoneraciones tributarias, el desarrollo de programas y políticas dirigidas a fomentar su esparcimiento y descanso, la participación política, el

incentivo y apoyo para proyectos productivos y la garantía del ejercicio de plenos derechos de las personas con discapacidad;

**Que**, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades dispone: *“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 privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.”*;

**Que**, el artículo 35 de la Constitución de la República, establece que: *“Las personas adultas mayores (...) recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. (...) El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad”*;

**Que**, el artículo 37 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: atención gratuita y especializada en salud, trabajo remunerado, jubilación universal, rebaja en los servicios privados de transporte y espectáculos, exenciones en el régimen tributario, exoneración del pago por costos notariales y registrales y el acceso a una vivienda que asegure una vida digna;

**Que**, el artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores establece: *“De las exoneraciones. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos.”*;

**Que**, el artículo 84 de la Constitución de la República determina 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 artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que**, el artículo 270 de la Constitución de la República determina 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 artículo 321 de la Constitución de la República 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 artículo 375 de la Constitución de la República 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 acuerdo al artículo 426 de la Constitución de la República: "*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.*"

Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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

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

**Que**, el artículo 715 del Código Civil, prescribe que: *“Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.*

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”;*

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos.

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al Concejo Municipal le corresponde:

1. *“El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;*
2. *Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.*
3. *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 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina 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 (...)"*;

**Que**, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe: *"Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.*

*El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.*

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

**Que**, el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece de los ingresos propios de la gestión que: *"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**, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

**Que**, el artículo 10 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe que: *"El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. En el marco de esta organización territorial, por razones de conservación ambiental, étnico-*

*culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales de gobierno; distritos metropolitanos, circunscripciones territoriales de pueblos y nacionalidades indígenas, afroecuatorianas y montubias y el concejo de gobierno de la provincia de Galápagos.”;*

**Que**, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que: “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**, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización: “*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. (...)*”;

*“(...) Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.”;*

**Que**, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 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**, 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 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

**Que**, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales señala 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**, en el artículo 3 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales indica que: *“La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, (...)”;*

**Que**, en el artículo 19, numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo 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.*

*La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.*

*Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma*

*Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.*

*Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.”;*

**Que**, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica: *“Rectoría. - La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.”;*

**Que**, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; 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.”;*

**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 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**, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: *“En el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.”;*

**Que**, en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; 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 en el inciso anterior, 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.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.”;

**Que**, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. – Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

**Que**, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la Ley de Eficiencia a la Contratación Pública, señala: “Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.”;

**Que**, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: “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**, el artículo 526.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.”;*

**Que**, en el artículo 58.1 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública establece: *“Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.*

*El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.”;*

**Que**, en la disposición tercera de la Ley Orgánica Para Evitar la Especulación Sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, se establece: *“Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.”;*

En aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y del Código Orgánico Tributario.

**Expide:**

**“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO, QUE REGISTRARÁN EL BIENIO 2024 -2025”**

**CAPITULO I  
DEFINICIONES**

**Artículo. 1.- De Los Bienes Nacionales.** - 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. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Artículo. 2.- Clases De Bienes.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Artículo. 3.- 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”.

**Artículo. 4.- 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.

El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor 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.

**Artículo. 5.- 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.

**Artículo. 6.- Jurisdicción Territorial.** - Comprende dos procesos de intervención:

**a) La Codificación Catastral:**

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida

área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por DOCE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

**b) El Levantamiento Predial:**

Se realiza con el formulario de declaración mixta (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 nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

1. Identificación del predio
2. Tenencia del predio
3. Descripción física del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso de suelo del predio
6. Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan La realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Artículo. 7.- Catastros y Otras Entidades que Poseen Información de la Propiedad.-** Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de

cada mes, 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 autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GAD Municipal, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

## **CAPÍTULO II DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS**

**Artículo. 8.- Valor de la Propiedad.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

1. **El valor del suelo:** que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.
2. **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; y,
3. **El valor de reposición:** que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Artículo. 9.- Notificación.** - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

1. Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
2. Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

**Artículo. 10.- Sujeto Activo.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

**Artículo. 11.- 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 personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

### **CAPÍTULO III OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD**

**Artículo. 12.- Valor de la Transacción.** - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GAD Municipal, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

**Artículo. 13.- De la información remitida por las Instituciones Financieras.** - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito

que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Artículo. 14.- De la sistematización de la información.** - La Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la respectiva ordenanza vigente.

**Artículo. 15.- Establecimiento de valor de la propiedad.** - La Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GAD Municipal, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Artículo. 16.- De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad.** -

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DESDE	A	
1	49,999	0%
50,000	100,000	70%
100,001	500,000	75%
500,001	1'000,000	80%
1'000,001	EN ADELANTE	90%

**Artículo. 17.- De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca.** - Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**Artículo. 18.- De la actualización de los avalúos catastrales.** - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección de Planificación, Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**Artículo. 19.- Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral.** - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Artículo. 20.- Avalúo del predio por declaración voluntaria.**- Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

#### **CAPÍTULO IV DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Artículo. 21.- Deducciones, Rebajas y Exenciones.**- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al

sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Artículo. 22.- Adicional Cuerpo de Bomberos.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en concordancia con el artículo 17, numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Artículo. 23.- Emisión de Títulos de Crédito.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera ordenará a la Unidad de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Artículo. 24.- Liquidación de los Créditos.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Artículo. 25.- Imputación De Pagos Parciales.** - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Artículo. 26.- Sanciones Tributarias.** - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de 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.

**Artículo. 27.- Certificación de Avalúos.** - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GAD Municipal de acuerdo a la base legal correspondiente:

1. El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio;
2. El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro;
3. El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GAD Municipal;
4. El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación;
5. El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD Municipal por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Artículo. 28.- 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 artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

## **CAPITULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

**Artículo. 29.- 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 la Ley y la legislación local.

**Artículo. 30.- 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 la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley. Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

**Artículo. 31.- Impuestos que Gravan a los Predios Urbanos.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

1. El impuesto a los predios urbanos
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Artículo. 32.- Valor de la Propiedad Urbana.** -

**a) Valor de predio.-** 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, 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 plano de valor del suelo (artículo 495), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizados en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de

la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el suelo urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO  
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS AÑO 2024**

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica						Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales			TOTAL	NÚMERO MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillos	Aseo Calles	Rec. Bas.	Red Telefónica	Acera y Bordillos	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.48	96.34	96.48	95.25	29.00			
	DÉFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.52	3.66	3.52	4.75				
SH 2	COBERTURA	99.00	99.00	97.46	30.43	73.84	72.51	77.29	55.33	75.61	51.00				
	DÉFICIT	1.00	1.00	2.54	69.57	26.16	27.49	22.71	44.67	24.39					
SH 3	COBERTURA	97.24	97.24	97.55	29.15	20.08	40.22	23.23	24.19	53.61	73.00				
	DÉFICIT	2.76	2.76	2.45	70.85	79.92	59.78	76.77	75.81	46.39					
SH 4	COBERTURA	93.10	93.08	85.32	22.14	6.07	13.44	8.46	8.26	41.23	61.00				
	DÉFICIT	6.90	6.92	14.68	77.86	93.93	86.56	91.54	91.74	58.77					
SH 5	COBERTURA	67.27	67.27	66.20	23.63	7.17	8.50	11.17	11.00	32.78	24.00				
	DÉFICIT	32.73	32.73	33.80	76.37	92.83	91.50	88.83	89.00	67.23					
SH 6	COBERTURA	28.72	28.72	62.15	24.14	10.83	10.00	12.48	12.41	23.68	29.00				
	DÉFICIT	71.28	71.28	37.85	75.86	89.17	90.00	87.52	87.59	76.32					
SH 7	COBERTURA	10.59	11.63	21.49	19.40	2.53	2.02	3.58	2.53	9.22	95.00				
	DÉFICIT	89.41	88.37	78.51	80.60	97.47	97.98	96.42	97.47	90.78					
CIUDAD	COBERTURA	70.72	70.99	75.54	33.36	31.00	33.86	33.24	30.01	47.34	362.00				
	DÉFICIT	29.28	29.01	24.46	66.64	69.00	66.14	66.76	69.99	52.66					

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: PIMAMPIRO - AÑO 2024												
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica						Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales	
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillo	Aseo Calles	Recolección Basura			
01	COBERTURA	80.00	80.00	90.00	99.00	90.00	70.00	95.00	100.00			
	DÉFICIT	20.00	20.00	10.00	1.00	10.00	30.00	5.00	0.00			
02	COBERTURA	80.00	80.00	90.00	98.00	90.00	80.00	95.00	100.00			
	DÉFICIT	20.00	20.00	10.00	2.00	10.00	20.00	5.00	0.00			
03	COBERTURA	75.00	75.00	80.00	95.00	80.00	70.00	95.00	100.00			
	DÉFICIT	25.00	25.00	20.00	5.00	20.00	30.00	5.00	0.00			
04	COBERTURA	60.00	60.00	65.00	85.00	95.00	80.00	95.00	95.00			
	DÉFICIT	40.00	40.00	35.00	15.00	5.00	20.00	5.00	5.00			
PROMEDIO	COBERTURA	73.75	33.75	81.25	94.25	88.75	75.00	95.00	98.75			
	DÉFICIT	26.25	26.25	18.75	5.75	11.25	25.00	5.00	1.25			

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, manzanas ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: SAN FRANCISCO DE PARAGACHI – AÑO 2024										
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales	
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillo	Aseo Calles	Recolección Basura	
01	COBERTURA	90.00	95.00	100.00	98.00	80.00	45.00	25.00	90.00	
	DÉFICIT	10.00	5.00	0.00	2.00	20.00	55.00	75.00	10.00	
02	COBERTURA	40.00	50.00	70.00	90.00	30.00	5.00	5.00	40.00	
	DÉFICIT	60.00	50.00	30.00	10.00	70.00	95.00	95.00	60.00	
PROMEDIO	COBERTURA	65.00	72.50	85.00	94.00	55.00	25.00	15.00	65.00	
	DÉFICIT	35.00	27.50	15.00	6.00	45.00	75.00	85.00	35.00	

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: CHALGUAYACU - AÑO 2024												
SECTOR HOMOGENEO O	COBERTURA	Infraestructura Básica						Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales	
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillo	Aseo Calles	Recolección Basura			
01	COBERTURA	95.00	98.00	90.00	98.00	90.00	92.00	2.00	100.00			
	DÉFICIT	5.00	2.00	10.00	2.00	10.00	8.00	98.00	0.00			
PROMEDIO	COBERTURA	95.00	98.00	90.00	98.00	90.00	92.00	2.00	100.00			
	DÉFICIT	5.00	2.00	10.00	2.00	10.00	8.00	98.00	0.00			

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: MARIANO ACOSTA - AÑO 2024											
SECTOR HOMOGENEO	Infraestructura Básica	Infraestructura Básica					Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales	
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillo	Aseo Calles	Recolección Basura		
01	COBERTURA	80.00	80.00	85.00	95.00	60.00	80.00	45.00	98.00		
	DÉFICIT	20.00	20.00	15.00	5.00	40.00	20.00	55.00	2.00		
PROMEDIO	COBERTURA	80.00	80.00	85.00	95.00	60.00	80.00	45.00	98.00		
	DÉFICIT	20.00	20.00	15.00	5.00	40.00	20.00	55.00	2.00		

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: CHUGA - AÑO 2024										
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales	
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillo	Aseo Calles	Recolección Basura	
01	COBERTURA	90.00	90.00	90.00	80.00	65.00	45.00	20.00	95.00	
	DÉFICIT	10.00	10.00	10.00	20.00	35.00	55.00	80.00	5.00	
PROMEDIO	COBERTURA	90.00	90.00	90.00	80.00	65.00	45.00	20.00	95.00	
	DÉFICIT	10.00	10.00	10.00	20.00	35.00	65.00	80.00	5.00	

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA - AÑO 2024										
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales	
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillo	Aseo Calles	Recolección Basura	
01	COBERTURA	90.00	90.00	85.00	68.00	85.00	60.00	15.00	85.00	
	DÉFICIT	10.00	10.00	15.00	32.00	15.00	40.00	85.00	15.00	
PROMEDIO	COBERTURA	90.00	90.00	85.00	68.00	85.00	60.00	15.00	85.00	
	DÉFICIT	10.00	10.00	15.00	32.00	15.00	40.00	85.00	15.00	

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones

Similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, de acuerdo a los anexos 1, 2, 3, 4, 5, y 6 sobre el cual se determine el valor base por ejes, manzanas ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

### VALOR m2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2024

ÁREA URBANA DE PIMAMPIRO					
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m <sup>2</sup>	LÍMITE INFERIOR	VALOR m <sup>2</sup>	N° MANZANA
1	9,95	\$ 150.00	9,25	\$ 138.51	21
2	9,20	\$ 120.00	8,45	\$ 109.48	3
3	8,40	\$ 100.00	7,70	\$ 90.45	6
4	7,60	\$ 85.00	6,80	\$ 76.42	12
5	6,70	\$ 80.00	5,95	\$ 72.39	5
6	5,90	\$ 60.00	5,25	\$ 53.36	12
7	5,20	\$ 50.00	4,60	\$ 44.35	20
8	4,50	\$ 37.00	4,20	\$ 32.33	12
9	4,15	\$35.00	3,95	\$29,45	7
10	3,90	\$ 30.00	3,35	\$ 26.31	8
11	3,30	\$ 28.00	2,70	\$ 25.30	11
12	2,67	\$ 20.00	1,72	\$ 18.28	8

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA CHUGÁ					
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m <sup>2</sup>	LÍMITE INFERIOR	VALOR m <sup>2</sup>	N° MANZANA
1	7,95	\$ 18.00	6,25	\$ 16.50	21
2	6,00	\$ 16.00	4,45	\$ 9.50	

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA					
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m <sup>2</sup>	LÍMITE INFERIOR	VALOR m <sup>2</sup>	N° MANZANA
1	8,95	\$ 15.00	6,25	\$ 12.50	21
2	6,00	\$ 12.00	4,45	\$ 10.50	
3	4,00	\$ 10.00	2,45	\$ 5.50	

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA MARIANO ACOSTA					
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m <sup>2</sup>	LÍMITE INFERIOR	VALOR m <sup>2</sup>	N° MANZANA
1	9,95	\$ 16.00	8,25	\$ 13.50	21
2	8,20	\$ 13.00	7,45	\$ 9.50	
3	7,20	\$ 9.00	6,50	\$ 6.50	

ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD CHALGUAYACU		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m <sup>2</sup>	N° MANZANA
1	\$ 6.00	21
2	\$ 5.00	
3	\$ 4.00	
4	\$ 3.00	

ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE PARAGACHI		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m <sup>2</sup>	N° MANZANA
1	\$ 6.00	21
2	\$ 5.00	
3	\$ 4.00	
4	\$ 3.00	
5	\$ 2.00	

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio.

Además, se debe considerar el valor de la propiedad que fuere actualizado en base a otras fuentes legales; como el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente, información que se sujetará al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

1. Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado.
2. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo.
3. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES**

<b>1. GEOMÉTRICOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>1.1. RELACIÓN/FRENTE/FONDO</b>	1.0 a 0.94
<b>1.2. FORMA</b>	1.0 a 0.90
<b>1.3. SUPERFICIE</b>	1.0 a 0.94
<b>1.4. LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA</b>	1.0 a 0.92

<b>2. TOPOGRÁFICOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>2.1. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO</b>	1.0 a 0.95
<b>2.2. TOPOGRAFÍA</b>	1.0 a 0.95

<b>3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>1. INFRAESTRUCTURA BÁSICA</b> 1. AGUA POTABLE 2. ALCANTARILLADO 3. ENERGÍA ELÉCTRICA	1.0 a 0.88
<b>3.2. VÍAS</b> ADOQUÍN, HORMIGÓN, ASFALTO, PIEDRA, LASTRE, TIERRA	1.0 a 0.80
<b>1. INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS</b> 1. ACERAS, BORDILLOS 2. TELÉFONO 3. RECOLECCIÓN DE BASURA, ASEO DE CALLES	1.0 a 0.90

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, 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, para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o determinación del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:**

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

### **b) Valor de edificaciones**

Se establece el valor 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 constaran los siguientes indicadores:

De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.

1. **En su estructura:** columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.
2. **En acabados:** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Como información de la propiedad se valorará.
3. **Otras inversiones como:** sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

## Factores - Rubros de Edificación del Predio

## Constante Reposición

1 piso

+ 1 piso

Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Pisos</b>		<b>Tumbados</b>		<b>Sanitarios</b>	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armados	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización	
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250	Combinado	0,5490
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	<b>Baños</b>	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230	<b>Cubierta</b>		Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Arena-Cemento	0,3100	Un Baño	0,1330
<b>Vigas y Cadenas</b>		Duela	0,3980	Fibro Cemento	0,6370	Dos Baños	0,2660
No Tiene	0,0000	Tablón/Grees	1,4230	Teja Común	0,7910	Tres Baños	0,3990
Hormigón Armado	0,9350	Tabla	0,2650	Teja Vidriada	1,2400	Cuatro Baños	0,5320
Hierro	0,5700	Azulejo	0,6490	Zinc	0,4220	+ de 4 Baños	0,6660
Madera Común	0,3690	<b>Revestimiento Interior</b>		Polietileno		<b>Eléctricas</b>	
Caña	0,1170	No Tiene	0,0000	Domos /		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Traslúcido		Alambre Exterior	0,5940
<b>Entre Pisos</b>		Caña	0,3795	Ruberoy		Tubería Exterior	0,6250
No Tiene	0,0000	Madera Fina	3,7260	Paja-Hojas		Empotradas	0,6460
Hormigón Armado	0,9500	Arena-Cemento	0,4240	Cady			
Hierro	0,6330	Tierra	0,2400	Tejuelo			
Madera Común	0,3870	Mármol	2,9950	Baldosa Cerámica			
Caña	0,1370	Marmetón	2,1150	Baldosa Cemento			
Madera Fina	0,4220	Marmolina	1,2350	Azulejo			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cemento	0,6675	<b>Puertas</b>			
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene			
Bóveda de Piedra	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común			
<b>Paredes</b>		Champiado	0,6340	Caña			
No Tiene	0,0000	<b>Exterior</b>		Madera Fina			
		No Tiene		Aluminio			
				Enrollable			

Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	0,6730
Caña	0,3600
Madera Fina	1,6650
Bloque	0,8140
Ladrillo	0,7300
Piedra	0,6930
Adobe	0,6050
Tapial	0,5130
Bahareque	0,4130
Fibro-Cemento	0,7011

<b>Escalera</b>	
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,1010
Hormigón Ciclope	0,0851
Hormigón Simple	0,0940
Hierro	0,0880
Madera Común	0,0690
Caña	0,0251
Madera Fina	0,0890
Ladrillo	0,0440
Piedra	0,0600

<b>Cubierta</b>	
Hormigón Armado	1,8600
Hierro	1,3090
Estereoestructura	7,9540

Arena-Cemento	0,1970
Tierra	0,0870
Mármol	0,9991
Marmetón	0,7020
Marmolina	0,4091
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,4060
Grafiado	0,3790
Champiado	0,2086

<b>Escalera</b>	
No Tiene	0,0000
Madera Común	0,0300
Caña	0,0150
Madera Fina	0,1490
Arena-Cemento	0,0170
Mármol	0,1030
Marmetón	0,0601
Marmolina	0,0402
Baldosa Cemento	0,0310
Baldosa Cerámica	0,0623
Grafiado	0,0000
Champiado	0,0000

Hierro-Madera	1,2010
Madera Malla	0,0300
Tol Hierro	1,1690

<b>Ventanas</b>	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,1690
Madera Fina	0,3530
Aluminio	0,4740
Enrollable	0,2370
Hierro	0,3050
Madera Malla	0,0630

<b>Cubre Ventanas</b>	
No tiene	0,0000
Hierro	0,1850
Madera Común	0,0870
Caña	0,0000
Madera Fina	0,4090
Aluminio	0,1920
Enrollable	0,6290
Madera Malla	0,0210

<b>Closets</b>	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,3010
Madera Fina	0,8820
Aluminio	0,1920

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL							
AÑOS	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE/TAPIAL
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque edificado.

**Artículo. 33.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras leyes.

**Artículo. 34.- Impuesto Anual Adicional a Propietarios de Solares No Edificados o de Construcciones Obsoletas en Zonas de Promoción Inmediata.** - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.
- c) El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra.
- d) Para los contribuyentes comprendidos en la letra

e) El impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo. 35.- Zonas Urbano Marginales.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. artículo 509 literal a).

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo. 36.- Determinación del Impuesto Predial.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 1.20 x 1.000, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo. 37.- Tributo adicional al impuesto predial urbano.** - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

1. Tasa anual por procesamiento de datos: El valor de 2,50 USD por cada unidad predial.
2. Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos: El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

**Artículo. 38.- Recargo a los Solares No Edificados.** - El recargo del dos por mil (2º/00) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo. 39.- Liquidación Acumulada.** - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, 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. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo. 40.- Normas Relativas a Predios en Condominio.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los fítulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el artículo 506 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Artículo. 41.- Época de 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.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE 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, de conformidad con el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro en base a los principios de Unidad, Solidaridad y Corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación Ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros 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.** - El Profesional de la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

**TERCERA. - 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 en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

**CUARTA. - DEROGATORIA.** - Quedan derogadas todas las ordenanzas expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

**QUINTA. - VIGENCIA.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del uno de enero de dos mil veinte y cuatro y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2024-2025.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los predios ubicados en las áreas urbanas de las comunidades de San Francisco de Paragachi y Chalguayacu, y los predios ubicados en las cabeceras parroquiales de San Francisco de Sigsipamba, Mariano Acosta y Chugá no estarán sujetos al pago del Impuesto a los inmuebles no edificados como lo estipula el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los veinte días del mes de diciembre de dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:  
OSCAR ROLANDO  
NARVAEZ ROSALES

Ec. Oscar Narváez Rosales  
**ALCALDE DEL GAD. MUNICIPAL  
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**



Firmado electrónicamente por:  
SHIRLEY VANESSA  
GRIJALVA CALDERON

Ab. Shirley Vanessa Grijalva Calderón. Msc  
**SECRETARIA GENERAL Y DEL  
CONCEJO MUNICIPAL**

**CERTIFICO:** La Ordenanza Sustitutiva que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pimampiro, que Regirán El Bienio 2024 -2025, fue discutida y aprobada en sesión extraordinaria y ordinaria del 18 y 20 de diciembre de 2023, en primero y segundo debate respectivamente.

Pimampiro, 20 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
SHIRLEY VANESSA  
GRIJALVA CALDERON

Ab. Shirley Vanessa Grijalva Calderón. Msc  
**SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL**

De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO La Ordenanza Sustitutiva que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pimampiro, que Regirán El Bienio 2024 -2025 y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y dominio Web Institucional.

Pimampiro, 20 de diciembre de 2023



Ec. Oscar Rolando Narváez Rosales

**ALCALDE GAD. MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y dominio Web Institucional, la Ordenanza Sustitutiva que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pimampiro, que Regirán El Bienio 2024 -2025, el Ec. Oscar Rolando Narváez Rosales, Alcalde del GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro.

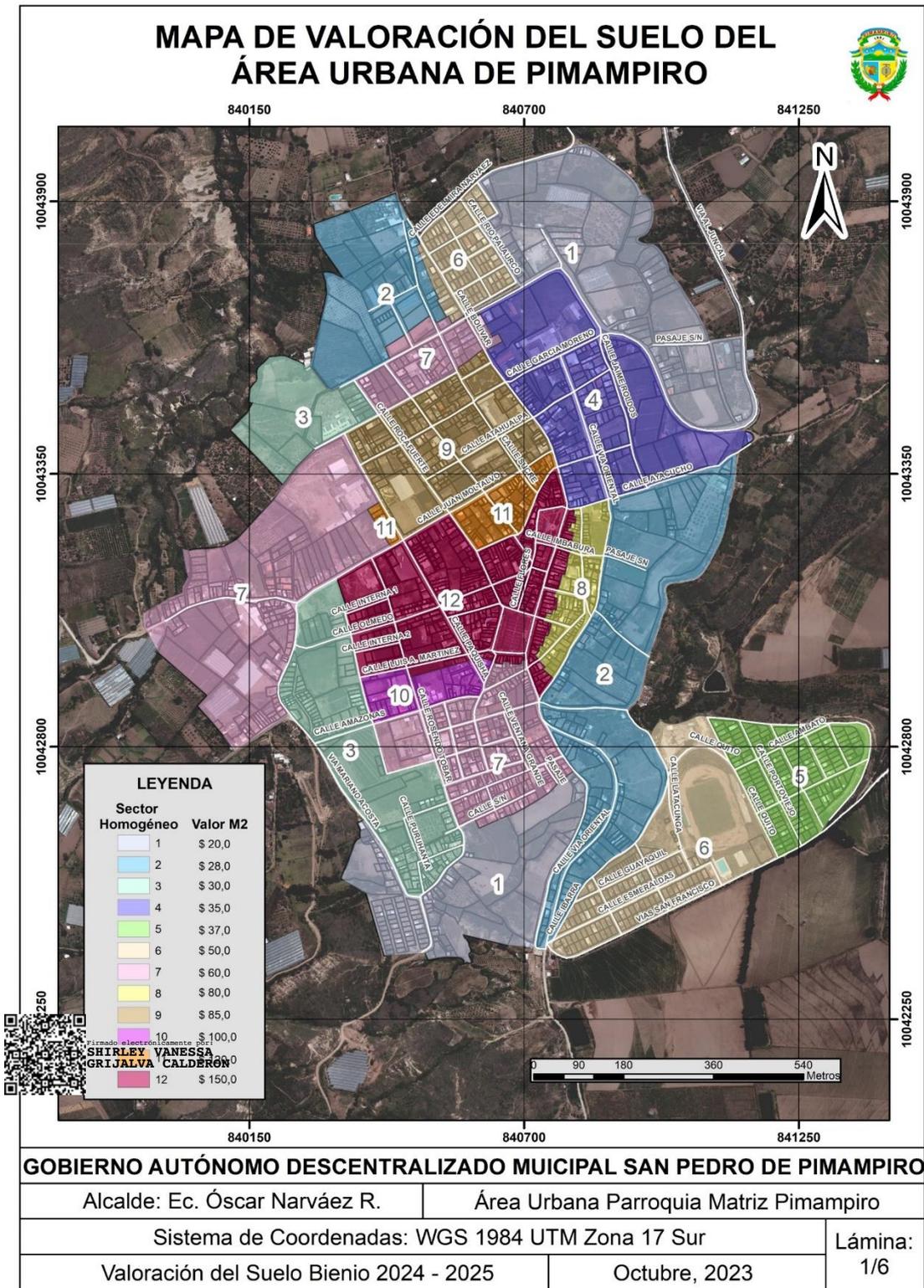
Pimampiro, 20 de diciembre de 2023



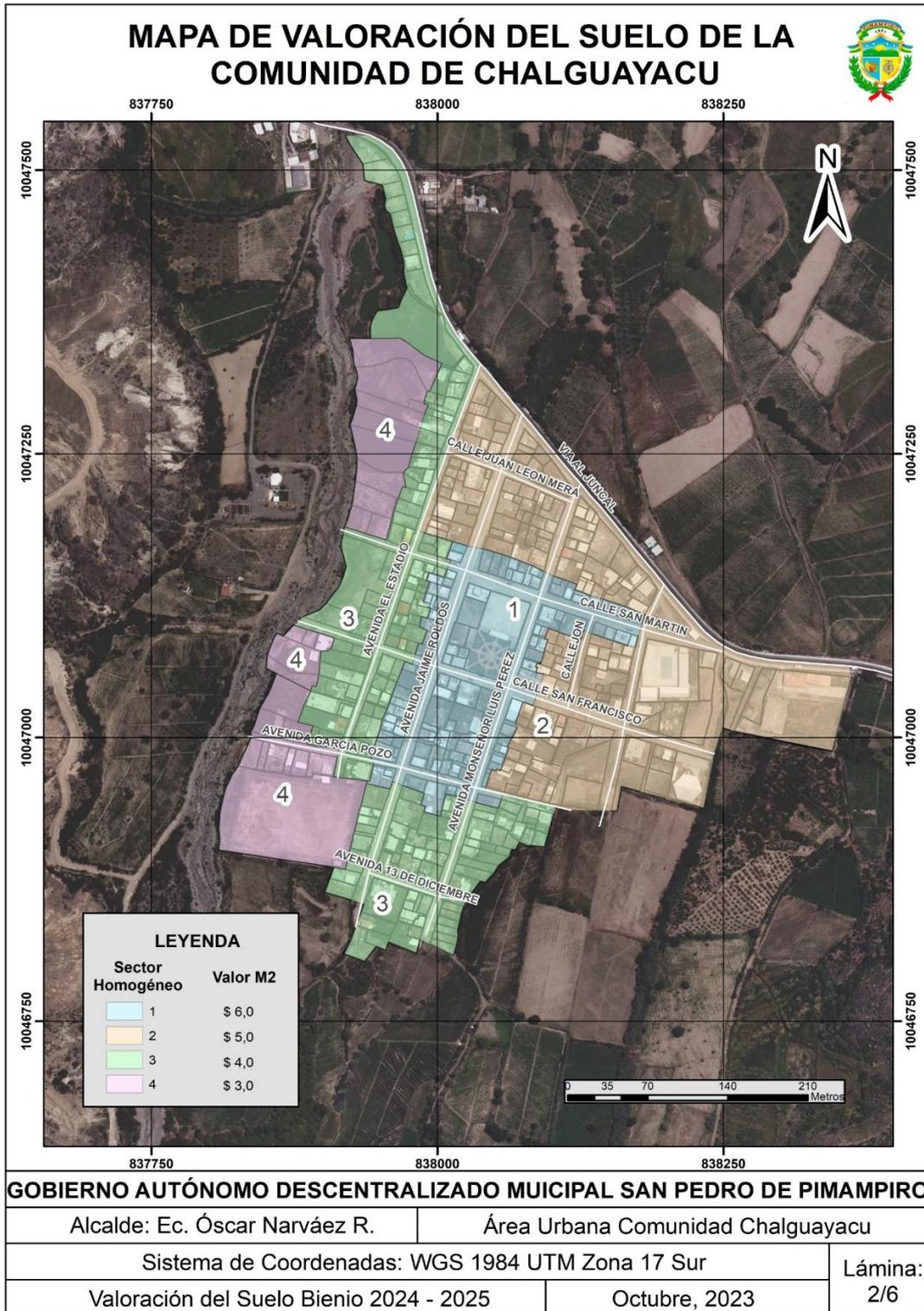
Ab. Shirley Vanessa Grijalva Calderón. Msc

**SECRETARIA GENERAL Y DEL  
CONCEJO MUNICIPAL**

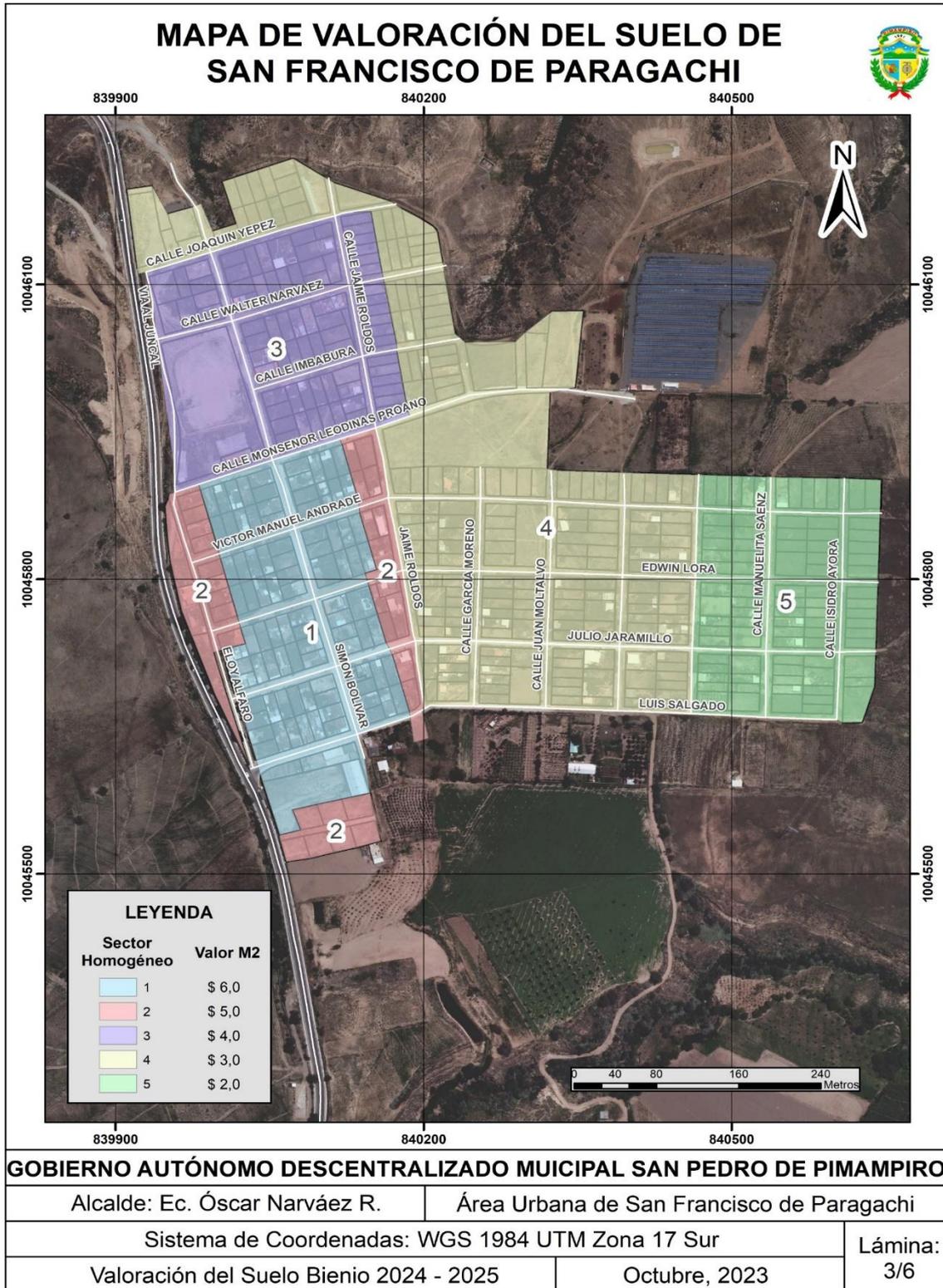
ANEXO 1: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE PIMAMPIRO



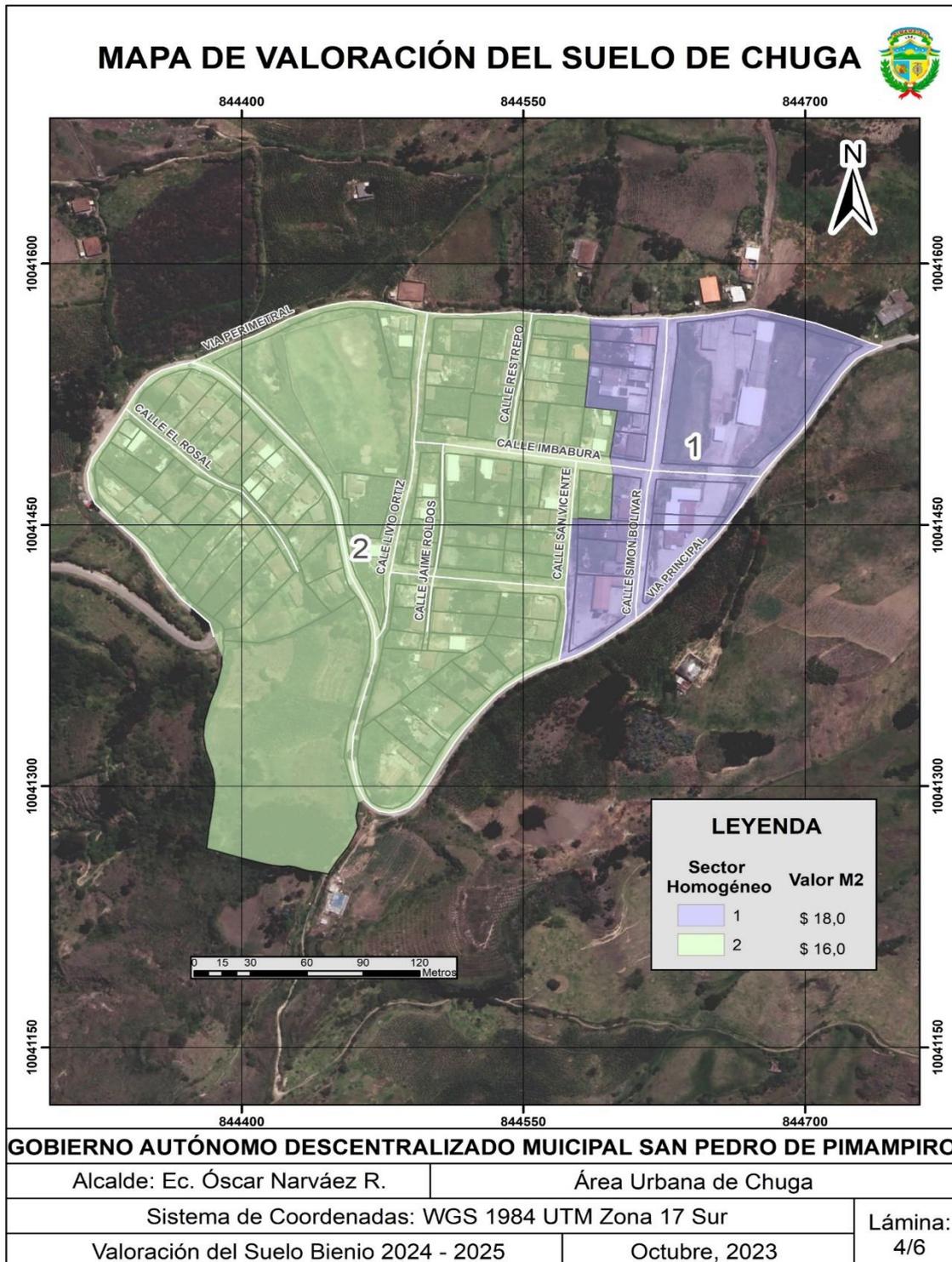
**ANEXO 2: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD DE  
CHALGUAYACU**



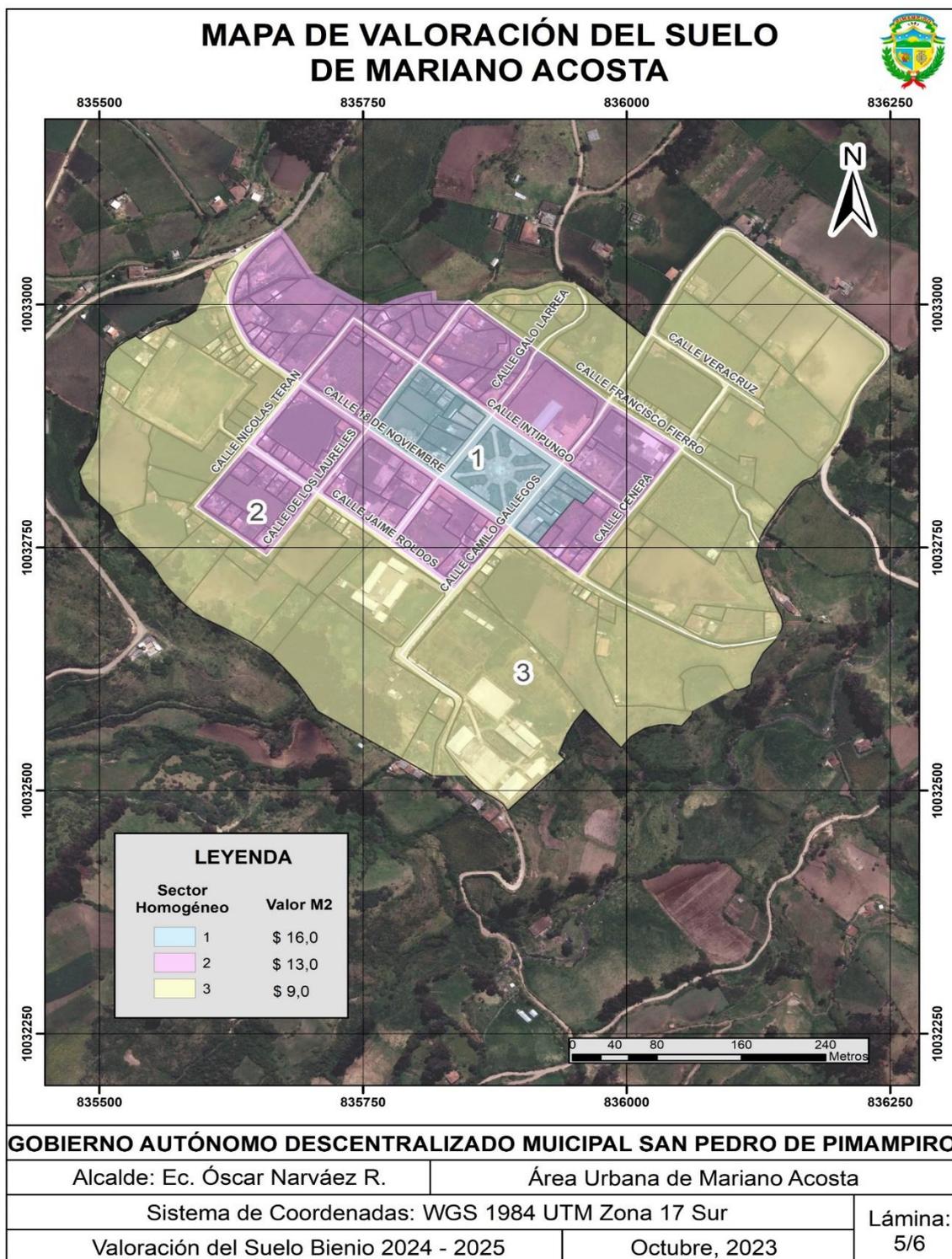
**ANEXO 3: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE SAN FRANCISCO DE PARAGACHI**



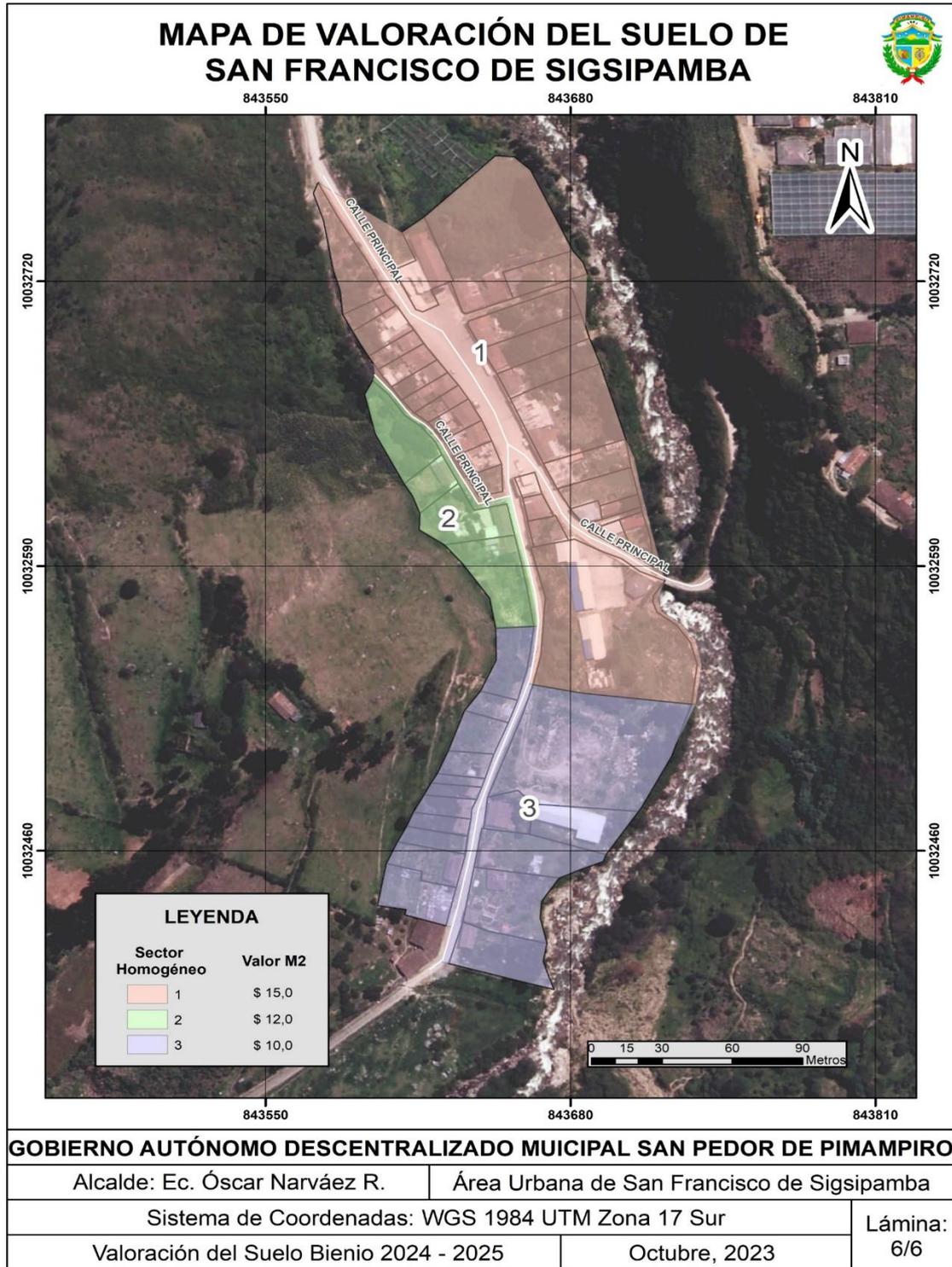
**ANEXO 4: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE CHUGA**



**ANEXO 5: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE MARIANO ACOSTA**



**ANEXO 6: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA**



**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 - 2025**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El catastro inmobiliario rural es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio rural. Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad rural que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo a los GAD Municipales para que regulen las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que 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", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas

para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que registrarán para el bienio 2024-2025.

## **EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO**

### **CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 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 Saraguro conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

**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. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

**Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

**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 el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]

c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

**Que**, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: "El impuesto sobre la propiedad rural";

**Que**, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 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 en el Art. 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 prediales urbano y rural, razón por la cual, la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Saraguro, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural"; impuestos

**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 Art. 76 de la Constitución de la República, 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 República, 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.”

**Que**, el Art. 44 de la Norma técnica Nacional de Catastro, numeral 5, precisa: “Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los deberá actualizar con el índice de precios al consumidor (IPC), desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, considerando el periodo máximo para la actualización de hasta 24 meses previos.”

**Que**, el Art. 45 de la Norma técnica Nacional de Catastro, literal b, precisa: “Para cada tipología constructiva predominante por sistema constructivo en la localidad se elaborará un presupuesto de construcción estándar en base del análisis de precios unitarios actualizados o se actualizarán los precios unitarios por tipologías a partir de los datos de mercado en la localidad o en su defecto promulgados por las agremiaciones o unidades técnicas especializadas en temas de construcción cercanas a la localidad. Adicionalmente, cuando se obtengan precios por tipologías constructivas con fecha anterior a la actualización catastral masiva y dentro de un periodo máximo de hasta 24 meses previos, el GADM actualizará los mismos tomando como referencia y de conformidad con la ley, el Índice de Precios de la Construcción (IPCO) geográficamente correspondiente, publicado periódicamente por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) o el publicado por la Contraloría General del Estado (CGE)”

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 DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 – 2025”**

**Capítulo I  
CONCEPTOS GENERALES**

**Art. 1.- Objeto.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado de Saraguro, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Saraguro, determinadas de conformidad con la ley.

**Art. 2.- Principios.** - Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2024 - 2025, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

**Art. 3.- Glosario de Términos.** - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

**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 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.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras. - SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

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.

**Art. 4.- 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. 5.- Elementos.** - El Sistema de Catastro predial rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, 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.

## **CAPITULO II DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL**

**Art. 6.- 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 rurales ubicados dentro de la jurisdicción del GAD Municipal del cantón Saraguro.

**Art. 7.- Hecho Generador.** - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Saraguro 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 cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

**Art. 8.- Sujeto Activo.** - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno autónomo, descentralizado del GAD Municipal de Saraguro, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

**Art. 9.- Sujeto Pasivo.** - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Saraguro.

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 rural 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 rurales, adeudado por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

**Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural.** - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

### **CAPITULO III DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.**

**Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales.** - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

**Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios.** - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

**Art. 13.- Del avalúo de los predios.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

**a.1.** Para la actualización del valor del suelo se utiliza como alternativa conforme lo precisa la normativa nacional de catastro (Art. 44 numeral 5), tomar como referencia transacciones de mercado de inmuebles, realizados en años anteriores, y actualizarlos con el índice de precios al consumidor (IPC), desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, considerando el periodo máximo para la actualización de hasta 24 meses previos.

La fórmula a continuación, refiere a obtener el coeficiente del IPC a aplicarse, para la actualización de los avalúos del suelo:

$$C_{IPC} = 1 + \left( \frac{IPC_{actual} - IPC_{histórico}}{100} \right)$$

En donde:

$C_{IPC}$ : Coeficiente del IPC

$IPC_{actual}$ : IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se calcula el  $C_{IPC}$

$IPC_{histórico}$ : IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se realizó el estudio de mercado.

Para el cantón Saraguro, se ha definido utilizar el IPC referido a la ciudad de Loja

$IPC_{2023}$ : 110,20

$IPC_{2021}$ : 104,32

**a.2.** Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones<sup>1</sup>:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras, pendientes y accesibilidad) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen las zonas agroeconómicas homogéneas de la tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo. Las zonas agroeconómicas homogéneas (ZAH), son utilizadas para determinar el mapa de valor de la tierra rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1 \times IPC) + (S_2 \times P_2 \times IPC) + \dots + (S_n \times P_n \times IPC))$$

<sup>1</sup> Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

Donde:

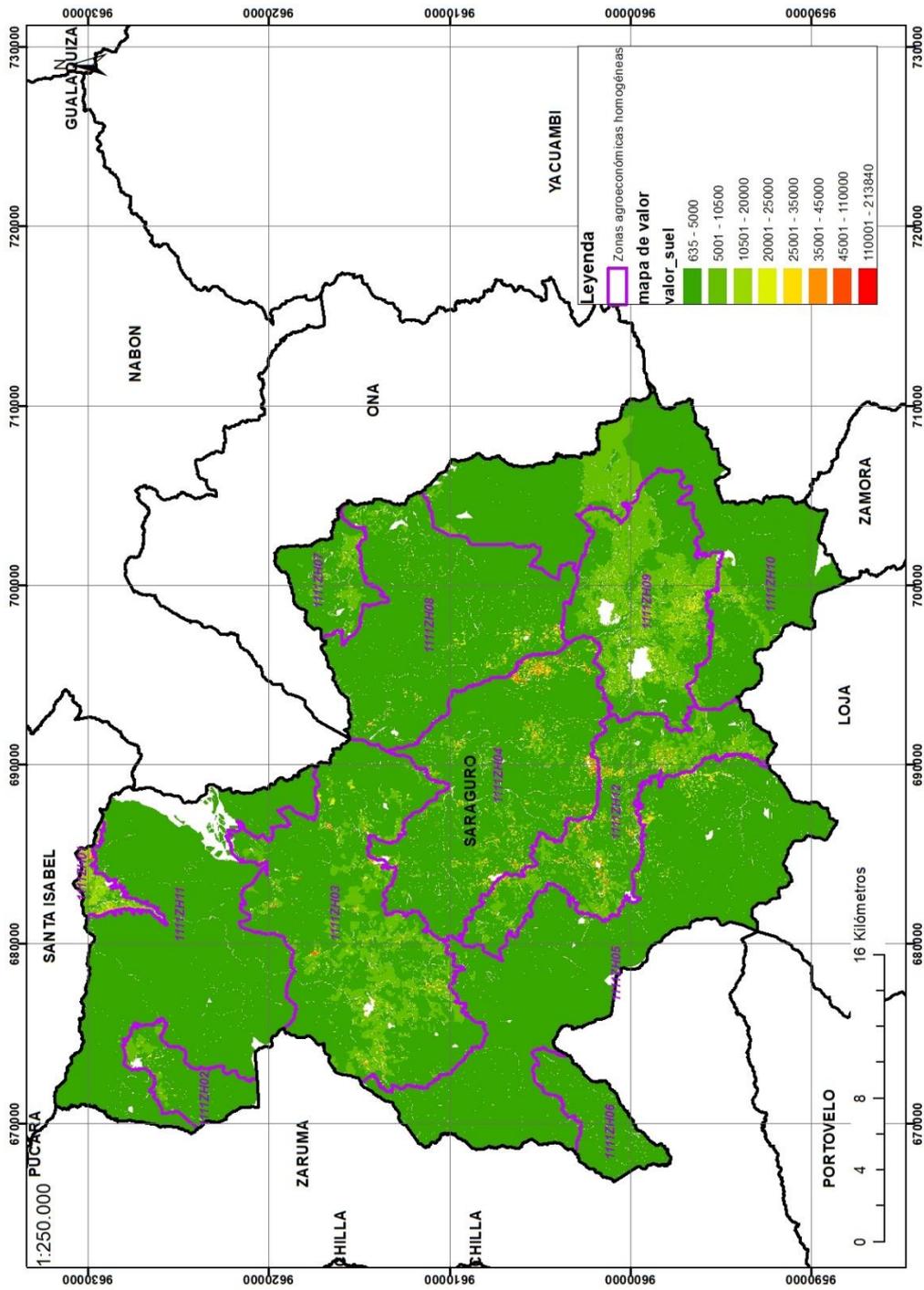
$A_m$  = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$  = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$  = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha).

IPC: índice de precio al consumidor

Mapa de Valor de la Tierra Rural



Matriz de Valor:

Nombre agregación	1111ZH01		1111ZH02		1111ZH03		1111ZH04		1111ZH05		1111ZH06	
	no_tec nificad a	valor_t ecnifica da										
ÁREA CONSTRUIDA	17999, 6	17999,6	8470,4	8470,4	10164, 48	10164,4	8470,4	8470,4	13764, 4	13764,4	10164, 48	10164,4
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	635,28	635,28	0	0	847,04	847,04	741,16	741,16	847,04	847,04	0	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	12070, 32	29646,4	5717,5 2	9635,08	6776,3 2	14717,3	6882,2	15034,9 6	9635,0 8	14717,3 2	6776,3 2	14717,3 2
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	0	0	0	0	0	0	9846,8 4	20011,3 2	0	0	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	12070, 32	29646,4	5717,5 2	9635,08	6776,3 2	14717,3	6882,2	15034,9 6	9635,0 8	14717,3 2	6776,3 2	14717,3 2
CICLO CORTO	12070, 32	18105,4 8	5717,5 2	8576,28	6776,3 2	10164,4	5823,4	8735,1 2	5294	7941	4235,2	6352,8
CONIFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	4870,4	14717,3	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	6776,3 2	10164,4	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0









UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	21176	21176	13764,4	13764,4	13764,4	13764,4	13764,4	13764,4	10588	10588	13764,4	13764,4
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	15882	15882	10588	10588	10588	10588	10588	10588	8470,4	8470,4	10588	10588
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	13764,4	13764,4	7941	7941	7941	7941	7941	7941	6882,2	6882,2	7941	7941
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	12705,6	12705,6	6352,8	6352,8	6352,8	6352,8	6352,8	6352,8	5823,4	5823,4	6352,8	6352,8
VEGETACIÓN NATURAL	635,28	635,28	847,04	847,04	847,04	847,04	847,04	847,04	847,04	847,04	847,04	847,04

Nombre agregación	1111ZH07		1111ZH08		1111ZH09		1111ZH10		1111ZH11		1111ZH12	
	no_tec_nificad_a	valor_tecnificad_a										
ÁREA CONSTRUIDA	13764,4	13764,4	7305,7	7305,72	14823,2	14823,2	11858,56	11858,56	2541,12	2541,12	8470,4	8470,4
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1058,8	1058,8	741,16	741,16	847,04	847,04	1058,8	1058,8	635,28	635,28	1058,8	1058,8
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

BANANO	9635,0 8	15034,9 6	4870,4 8	10058,6	10058,6	10058,6	15034,96	19587,8	4870,48	12070,32	5717,52	15034,96
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	9846,8 4	20011,3 2	9846,8 4	20011,3 2	0	0	0	0	0	0	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	9635,0 8	15034,9 6	4870,4 8	10058,6	10058,6	10058,6	15034,96	19587,8	4870,48	12070,32	5717,52	15034,96
CICLO CORTO	9635,0 8	13764,4	4870,4 8	6352,8	6352,8	10058,6	7941	11646,8	2117,6	3176,4	5717,52	8576,28
CONÍFERAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	4870,4 8	6352,8	6352,8	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	6776,3 2	14717,3 2	6776,3 2	14717,3 2	6776,3 2	6776,3 2	10058,6	15034,96	6776,32	14717,32	10058,6	15034,96
FRUTALES PERMANENTES	9635,0 8	15034,9 6	4870,4 8	10058,6	10058,6	10058,6	15034,96	19587,8	4870,48	12070,32	5717,52	15034,96
FRUTALES SEMIPERMANENTES	8470,4	13764,4	5294	8470,4	8470,4	8470,4	13764,4	17999,6	5294	10588	4235,2	13764,4
HUERTA	9635,0 8	15034,9 6	4870,4 8	10058,6	10058,6	10058,6	15034,96	19587,8	4870,48	12070,32	5717,52	15034,96
OTRAS AREAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	6141,04	4976,36	5294	5294	5505,76	1588,2	1588,2	3705,8	3705,8
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	6882,2	4764,6	10588	6882,2	15034,96	4870,48	8046,88	5717,52	15034,96
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	42352	52940	52940	42352	47646	31764	31764	52940	52940
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO13	0	0	0	0	0	0	0	0	0







**a.2 Predios con uso alternativo al agrario.** - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Anexo 1. UAA

**Factores de aumento o reducción del valor del terreno.**- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia; vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios; y, la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

**Factores aplicados a subpredios según el riego**

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.3
OCASIONAL	1.2
NO TIENE	1

**Factores aplicados a subpredios según la pendiente:**

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1.05
2	5 - 10	SUAVE	1
3	10 - 20	MEDIA	0.95
4	20 - 35	FUERTE	0.85
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.8
6	45 - 70	ESCARPADA	0.7
7	> 70	ABRUPTA	0.7

**Fórmula de aplicación de factor pendiente:**

$$FP = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$  = Área de Intersección

$fp_{1...n}$  = Factor pendiente del área de intersección

$A_t$  = Área Total

**Factores aplicados a subpredios según la edad:**

DESC_EDAD	COEF_EDAD
EN DESARROLLO	0.9
PLENA PRODUCCIÓN	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0.9

**Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden**

CLAS_AC CES	DESC_AC CES	COEF_AC CES
1	MUY ALTA	1.05
2	ALTA	1
3	MODERAD A	0.95
4	REGULAR	0.8
5	BAJA	0.75
6	MUY BAJA	0.6

**Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:**

$$FA = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

$A_1$  = Área de Intersección

$f_p$  = Factor Accesibilidad  
 $A_t$  = Área Total

**Factores aplicados a predios según la titularidad:**

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.95
S/I	1

**Factores aplicados a predios según la diversificación:**

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	ANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	2	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0.65	

**b) El valor de la edificaciones y de reposición**

**b.1. Edificaciones terminadas**

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>). Los costos directos que son los elementos actualizables mediante investigación en campo y a la entidad competente son: materiales, mano de obra y maquinaria, los mismos que se indican en las tablas: **Rubros de materiales de las Construcciones, Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los acuerdos y Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos**

**Rubros de materiales de las Construcciones, EMR 2023**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m <sup>3</sup>	0.75

Cemento	Kg	0.14
Ripio Minado	m <sup>3</sup>	13.33
Polvo de piedra	m <sup>3</sup>	13.33
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm2	Kg	0.99
Piedra Molón	m <sup>3</sup>	5.5
Clavos	Kg	1.98
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m <sup>2</sup>	16
Columna, viga de madera rustica	M	4.5
Columna de caña guadua	M	1.25
Pared de madera rustica	m <sup>2</sup>	6.5
Mampara de Aluminio y Vidrio	m <sup>2</sup>	60
Zinc	m <sup>2</sup>	2.448
Galvalumen	m <sup>2</sup>	5.01
Steel Panel	m <sup>2</sup>	4.83
Adobe común	U	0.5
Tapial e=0.40 incl encofrado	m <sup>2</sup>	9
Arena Fina	m <sup>3</sup>	11.67
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.32
Eternit	m <sup>2</sup>	6.25
Ardex	m <sup>2</sup>	3.64
Duratecho	m <sup>2</sup>	3.56
Palma incluye alambre de amarre	m <sup>2</sup>	6
Paja incluye alambre de amarre	m <sup>2</sup>	5
Plastico Reforzado	m <sup>2</sup>	2.25
Policarbonato	m <sup>2</sup>	7.56
Bahareque	m <sup>2</sup>	4
Latilla de caña	m <sup>2</sup>	1.22
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1
Alfajia	m (u)	1.5
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1
Teja Lojana o Cuencana	U	0.33
Tira eucalipto	U	2.25
Tirafondo	U	0.05
Ladrillo Jaboncillo	U	0.24
Perfil Aluminio tipo O,4x4x 3mm x 6,00 m	m	41.5
Geomembrana HDPE 1000	m <sup>2</sup>	3.75

**Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los Acuerdos.**

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	3.83

Ay. de fierrero	3.83
Ay. de carpintero	3.83
Albañil	3.87
Fierrero	3.87
Maestro de obra	4.09
Chofer tipo D	5.62
Carpintero	3.87
Ay. De soldador	3.93
Operador de Retroexcavadora	4.09
Maestro estructura especializado	4.29
Maestro Soldador	4.29
Maestro Aluminero	4.29
Ay. Aluminero	3.83
Ay. Especializado	3.83
Instalador de perfilera aluminio	4.09

**Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos**

DESCRIPCIÓN	COSTO (\$)
	HORA
Herramienta menor	0.5
Compactador mecánico	5
Volqueta 12 m <sup>3</sup>	25
Concretera 1 Saco	5
Vibrador	4
Andamios	2
Retroexcavadora	25
Soldadora Eléctrica 300 A	2
Taladro Pequeño	1.5
Camión Grúa	20

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left( \sum P_e + \sum P_a \right) \times C_{IPCO}$$

Dónde:

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción

$P_e$  = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$P_a$  = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

IPCO<sub>2023</sub>: 270,85 para viviendas unifamiliares

IPCO<sub>2021</sub>: 270,77 para viviendas unifamiliares

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

$V_a$  = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_c$  = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

$V_d$  = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$f_t$  = Factor total

$f_d$  = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

$f_e$  = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

$f_u$  = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para la actualización de los costos directos de la construcción se aplica el coeficiente del IPC calculado para suelo.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
No tiene	0
Tradicional – básico	0.1
Económico	0.15
Bueno	0.2
Lujo	0.25

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
No tiene	0
Tradicional – básico	0.19
Económico	0.35
Bueno	0.46
Lujo	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[ 1 - \left( \left( \frac{E}{V_t} \right) + \left( \frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

- $f_d$  = Factor depreciación
- $E$  = Edad de la estructura
- $V_t$  = Vida útil del material predominante de la estructura
- $C_h$  = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Factores de Estado de Conservación

CATEGORÍA	FACTOR	DESCRIPCIÓN
A	R	

Bueno	1	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Malo	0.474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

## Vida útil del elemento principal ESTRUCTURA

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera <b>opción 2</b> (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera <b>opción 1</b> (que reciba tratamiento periódico)	50
Otro	40

## Factores del Uso

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0,95
Garaje	0,975
Sala de máquinas o equipos	0,9
Salas de postcosecha	0,9
Administración	0,975
Industria	0,9
Artesanía, mecánica	0,95
Comercio o servicios privados	0,975
Turismo	0,975
Culto	0,975
Organización social	0,975
Educación	0,9
Cultura	0,975
Salud	0,95
Deportes y recreación	0,95
Vivienda particular	0,975
Vivienda colectiva	0,975
Indefinido/otro	0,95

Tabla de materiales predominantes de la estructura

<b>VALORES PARA ESTRUCTURA</b>						
<b>Material</b>	<b>Acabado</b>	<b>NO TIENE</b>	<b>BÁSICO</b>	<b>ECONÓMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
Acero		68,82	90,09	106,85	120,58	133,35
Aluminio		85,52	111,94	132,77	149,83	165,69
Hormigón Armado		69,61	91,12	108,07	121,95	134,86
Madera		17,49	22,89	27,15	30,64	33,88
Madera con tratamiento periódico		53,49	70,01	83,04	93,71	103,63
Otro		15,21	19,91	23,62	26,65	29,47
Paredes Soportantes		30,42	39,82	47,23	53,30	58,94

Tabla de materiales predominantes de la pared

<b>VALORES PARA PARED</b>						
<b>Material</b>	<b>Acabado</b>	<b>NO TIENE</b>	<b>BÁSICO</b>	<b>ECONÓMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
Adobe o Tapia		25,61	33,52	39,76	44,87	49,62
Aluminio o Vidrio		95,11	124,50	147,65	166,63	184,27
Bahareque - Caña Revestida		10,54	13,80	16,36	18,47	20,42
Caña		10,54	13,80	16,36	18,47	20,42
Hormigón		41,72	54,61	64,77	73,09	80,83
Ladrillo o Bloque		17,47	22,87	27,13	30,61	33,86
Madera		10,54	13,80	16,36	18,47	20,42
Metal		15,61	20,44	24,24	27,35	30,25
No Tiene		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro		2,88	3,77	4,47	5,05	5,58
Piedra		28,89	37,82	44,85	50,62	55,98
Plástico o Lona		5,76	7,55	8,95	10,10	11,17

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

<b>VALORES PARA CUBIERTA</b>						
<b>Material</b>	<b>Acabado</b>	<b>NO TIENE</b>	<b>BÁSICO</b>	<b>ECONÓMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>

Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	19,30	25,27	29,97	33,82	37,40
(Loza de) Hormigón	50,15	65,65	77,86	87,86	97,17
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro	6,64	8,69	10,31	11,64	12,87
Otros Metales	59,93	78,45	93,04	105,00	116,11
Palma, Paja	17,38	22,76	26,99	30,46	33,68
Plástico, policarbonato y similares	14,00	18,32	21,73	24,52	27,12
Teja	19,30	25,27	29,97	33,82	37,40
Zinc	13,28	17,39	20,62	23,27	25,74

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

Tabla De Construcciones Agroindustriales

MEJORA MATERIAL	ESTABLO GANADO MAYOR	ESTABLO GANADO MEDIO	SALA DE ORDEÑO	GALPON AVICOLA	ESTANQ UE O RESERV	INVERNA DEROS	TENDALE S
Hormigón	106,3	106,3	106,3	106,3	20,81		30,40
Ladrillo Bloque	106,3	106,3	106,3	106,3			
Piedra	117,71	117,71	117,71	117,71			
Madera	90,19	90,19	90,19	90,19			
Metal	105,52	105,52	105,52	105,52			
Adobe o Tapia	62,35	62,35	62,35	62,35			
Bahareque - caña revestida	47,292	47,292	47,292	47,292			
Caña	29,82	29,82	29,82	29,82			
Otro		6,14	6,14	6,14			

#### CAPITULO IV

#### VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO.-

**Art. 14.- Banda impositiva.-** Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

**Art. 15.- Valor Imponible.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores 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. 16.- 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 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 al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

**Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

**Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural.-** La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose el 0.66 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

## Capítulo V

### TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**Art. 19.- Tributo adicional al impuesto predial rural.-** Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicios administrativos. - El valor de esta tasa anual es de 1.50 USD por cada unidad predial, cuando el avalúo de los predios sea inferior a quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general.
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.
- c) Tasa por mantenimiento catastral.- se cobrará el valor de 1.25 USD a todas las unidades prediales.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

## **CAPITULO VI EXENCIONES DE IMPUESTOS. -**

**Art. 20.- Predios y bienes exentos.** - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

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

Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;

Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

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,

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 estas 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.

**Art. 21.- Deducciones.** - 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:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo

certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre 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. 22.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

## **CAPITULO VII EXONERACIONES ESPECIALES**

**Art. 23.- 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) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

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,

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 privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno 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.

## **CAPITULO VIII ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

**Art. 24.- Notificación de avalúos.** - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

**Art. 25.- Potestad resolutoria.** - Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del GAD Municipal, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del GAD Municipal que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anormalidad o retraso en la tramitación de procedimientos.

**Art. 26.- Diligencias probatorias.** - De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del GAD Municipal dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

**Art. 27.- Obligación de resolver.** - La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El GAD Municipal podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

**Art. 28.- Plazo para resolución.** - El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

## **CAPITULO IX RECLAMOS ADMINISTRATIVOS**

**Art. 29.- Reclamo.** - Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

**Art. 30.- Impugnación respecto del avalúo.** - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Planificación su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

**Art. 31.- Sustanciación.** - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**Art. 32- Resolución.** - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

## **CAPITULO X DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO**

**Art. 33.- Emisión de títulos de crédito.** - El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro procederá a emitir los títulos de crédito respectivos a través del sistema informático. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.

10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.

11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.

12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.

13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Art.34. - Custodia de los títulos de crédito.** - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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 Director Financiero y el Jefe de la Jefatura de Rentas.

**Art. 35.- Recaudación tributaria.** - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal les 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 del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

**Art. 36.- Pago del Impuesto.** - 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, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

**Art. 37.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.** - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

**Art. 38.- Interés de Mora.** - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 39.- 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 del GADM Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 157 del Código Tributario.

**Art. 40.- Imputación de pagos parciales.** - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado de Saraguro en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA. - Certificación de Avalúos.** - La Jefatura de Avalúos, Catastros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previo a la presentación de:

- a) Certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad;
- b) Certificado de no adeudar por ningún concepto a la municipalidad;
- c) Croquis o plano de la propiedad debidamente georeferenciada de acuerdo con las normas que la Jefatura de Avalúos disponga; y,
- d) Cédula de ciudadanía del propietario.

**TERCERA. - 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 en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el Bienio 2024-2025.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural Saraguro a los dieciocho días del mes de diciembre del año 2023.

SEGUNDO ABEL SARANGO QUIZHPE  
cn=SEGUNDO ABEL SARANGO QUIZHPE c=EC  
l=QUITO o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR  
ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE  
INFORMACION-ECIBCE  
Soy el autor de a firma  
2023-12-18 16:45-05:00

ALEX FABIAN SARANGO RAMON  
cn=ALEX FABIAN SARANGO RAMON c=EC o=SECURITY  
DATA S.A. 2 ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE  
INFORMACION  
Soy el Autor de la firma  
2023-12-18 16:42-05:00

Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe  
**ALCALDE DEL GADMI SARAGURO**

Abg. Alex Fabián Sarango Ramón  
**SECRETARIO GENERAL**

**RAZÓN:** Abg. Alex Fabián Sarango Ramón, Secretario del Concejo Municipal de Saraguro. **CERTIFICO.** - Que, “**LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 - 2025**”, fue discutida y aprobada por el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro en dos sesiones extraordinarias la primera con fecha viernes quince de diciembre y la segunda de fecha dieciocho de diciembre del año dos mil veintitrés, en el punto cuarto respectivamente, siendo su texto aprobado en la última fecha; remitiéndome en todo caso a las actas correspondientes.

Saraguro, 19 de diciembre de 2023

ALEX FABIAN SARANGO RAMON  
cn=ALEX FABIAN SARANGO RAMON c=EC  
o=SECURITY DATA S.A. 2 ou=ENTIDAD DE  
CERTIFICACION DE INFORMACION  
Soy el Autor de la firma  
2023-12-19 13:53:05:00

Abg. Alex Fabián Sarango Ramón  
**SECRETARIO GENERAL**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GADMI SARAGURO.** - A los diecinueve días del mes de diciembre, al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares al señor alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro para su sanción a la “**LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 - 2025**”

Saraguro, 19 de diciembre de 2023

ALEX FABIAN SARANGO RAMON  
cn=ALEX FABIAN SARANGO RAMON c=EC  
o=SECURITY DATA S.A. 2 ou=ENTIDAD DE  
CERTIFICACION DE INFORMACION  
Soy el Autor de la firma  
2023-12-19 13:53:05:00

Abg. Alex Fabián Sarango Ramón  
**SECRETARIO GENERAL**

En la ciudad de Saraguro, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés, habiendo recibido en tres ejemplares “**LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 - 2025**” suscrito por el señor secretario general, al tenor de lo dispuesto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, observando que ha cumplido el trámite legal, **SANCIONO** la ordenanza y dispongo su promulgación.

SEGUNDO ABEL SARANGO QUIZHPE  
cn=SEGUNDO ABEL SARANGO QUIZHPE c=EC l=QUITO  
o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR ou=ENTIDAD DE  
CERTIFICACION DE INFORMACION-ECIBCE  
Soy el autor de la firma  
2023-12-19 13:54:05:00

Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe  
**ALCALDE DEL GADMI SARAGURO**

Proveyó y firmo la presente Ordenanza, el Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.  
**CERTIFICO. –**

Saraguro, 19 de diciembre de 2023

ALEX FABIAN SARANGO RAMON  
cn=ALEX FABIAN SARANGO RAMON c=EC  
o=SECURITY DATA S.A. 2 ou=ENTIDAD DE  
CERTIFICACION DE INFORMACION  
Soy el Autor de la firma  
2023-12-19 13:53:05:00

Abg. Alex Fabián Sarango Ramón  
**SECRETARIO GENERAL**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

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

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

JV/AM

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.