

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PIMAMPIRO

ORDENANZAS MUNICIPALES

- Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos que registrarán el bienio 2022 -2023 2

- 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, que registrarán en el bienio 2022 -2023..... 50

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 Republica: *“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:

- a) *“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;*
- b) *Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.*
- c) *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 riego, 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 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 2022 -2023”**

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 Unidad de Ordenamiento Territorial, 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:

- a) **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.
- b) **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,
- c) **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:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) 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 Unidad de Ordenamiento Territorial, 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.- Unidad de Ordenamiento Territorial, 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 Unidad de Ordenamiento Territorial, 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 analizadas 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 2022												
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.			
SH 1	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	95.25	29.00	
	DÉFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	4.75		
SH 2	COBERTURA	99.00	99.00	97.46	30.43	73.84	72.51	55.33	77.29	75.61	51.00	
	DÉFICIT	1.00	1.00	2.54	69.57	26.16	27.49	44.67	22.71	24.39		
SH 3	COBERTURA	97.24	97.24	97.55	29.15	20.08	40.22	24.19	23.23	53.61	73.00	
	DÉFICIT	2.76	2.76	2.45	70.85	79.92	59.78	75.81	76.77	46.39		
SH 4	COBERTURA	93.10	93.08	85.32	22.14	6.07	13.44	8.26	8.46	41.23	61.00	
	DÉFICIT	6.90	6.92	14.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	58.77		
SH 5	COBERTURA	67.27	67.27	66.20	23.63	7.17	8.50	11.00	11.17	32.78	24.00	
	DÉFICIT	32.73	32.73	33.80	76.37	92.83	91.50	89.00	88.83	67.23		
SH 6	COBERTURA	28.72	28.72	62.15	24.14	10.83	10.00	12.41	12.48	23.68	29.00	
	DÉFICIT	71.28	71.28	37.85	75.86	89.17	90.00	87.59	87.52	76.32		
SH 7	COBERTURA	10.59	11.63	21.49	19.40	2.53	2.02	2.53	3.58	9.22	95.00	
	DÉFICIT	89.41	88.37	78.51	80.60	97.47	97.98	97.47	96.42	90.78		
CIUDAD	COBERTURA	70.72	70.99	75.54	33.36	31.00	33.86	30.01	33.24	47.34	362.00	
	DÉFICIT	29.28	29.01	24.46	66.64	69.00	66.14	69.99	66.76	52.66		

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: PIMAMPIRO - AÑO 2022											
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		

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: SAN FRANCISCO DE PARAGACHI - AÑO 2022											
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	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 2022											
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	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 2022											
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	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 2022											
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	55.00	80.00	5.00		

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA - AÑO 2022									
SECTOR HOMOGÉN EO	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 2022

ÁREA URBANA DE PIMAMPIRO					
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	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 COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE PARAGACHI			
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m ²	SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m ²
1	\$ 6.00	4	\$ 3.00
2	\$ 5.00	5	\$ 2.00
3	\$ 4.00		

ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD CHALGUAYACU			
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²
1	\$ 6.00	3	\$ 4.00
2	\$ 5.00	4	\$ 3.00

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA MARIANO ACOSTA				
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m²
1	9,95	\$ 16.00	8,25	\$ 13.50
2	8,20	\$ 13.00	7,45	\$ 9.50
3	7,20	\$ 9.00	6,50	\$ 6.50

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA CHUGÁ				
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m²
1	7,95	\$ 18.00	6,25	\$ 16.50
2	6,00	\$ 16.00	4,45	\$ 9.50

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA				
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m²
1	8,95	\$ 15.00	6,25	\$ 12.50
2	6,00	\$ 12.00	4,45	\$ 10.50
3	4,00	\$ 10.00	2,45	\$ 5.50

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:

- **Topográficos;** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado.
- **Geométricos;** Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo.
- **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

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

2. TOPOGRÁFICOS	COEFICIENTE
2.1. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2. TOPOGRAFÍA	1.0 a 0.95

3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1. INFRAESTRUCTURA BÁSICA <ul style="list-style-type: none"> • AGUA POTABLE • ALCANTARILLADO 	1.0 a 0.88

<ul style="list-style-type: none"> • ENERGÍA ELÉCTRICA 	
3.2. VÍAS ADOQUÍN, HORMIGÓN, ASFALTO, PIEDRA, LASTRE, TIERRA	1.0 α 0.80
3.3. INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <ul style="list-style-type: none"> • ACERAS, BORDILLOS • TELÉFONO • RECOLECCIÓN DE BASURA, ASEO DE CALLES 	1.0 α 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.
- **En su estructura:** columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta.
- **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.
- **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 asignarán 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	Valor						
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilstras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	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 Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
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			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Cubierta		Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	Revestimiento Interior		Polietileno		Eléctricas	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoy		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Marmol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,2700		
Paredes		Exterior		Aluminio	1,6620		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Marmol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	Ventanas			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	Escalera		Hierro	0,3050		
		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Escalera		Madera Común	0,0300				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Cubre Ventanas			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850		
Hormigón Simple	0,0940	Marmol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000				
				Closets			
Cubierta				No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Común	0,3010		
Hierro	1,3090			Madera Fina	0,8820		
Estereestructura	7,9540			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

51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

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:

- a) Tasa anual por procesamiento de datos: El valor de 2,50 USD por cada unidad predial.
- 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.

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 (2°/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 valuados 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 títulos 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 opongan 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 dos y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2022-2023.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los predios ubicados en las áreas urbanas de las comunidades de San Francisco de Paragachi y Chalguayacu, 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 dieciséis días del mes de diciembre de dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**SAUL ARMANDO
CHAVEZ AREVALO**



Firmado electrónicamente por:
**LAURA MARIANA
ARAGON ORTIZ**

M.S. Saúl Armando Chávez Arévalo
**ALCALDE DEL GAD. MUNICIPAL
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz
**SECRETARIA GENERAL Y DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

CERTIFICO: Que la presente “Ordenanza 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 2022 -2023”, fue discutida y aprobada en sesión ordinaria y extraordinaria del 14 y 16 de diciembre de 2021, por el Concejo del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 16 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**LAURA MARIANA
ARAGON ORTIZ**

Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente “Ordenanza 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 2022 -2023", y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial.

Pimampiro, 16 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**SAUL ARMANDO
CHAVEZ AREVALO**

M.S. Saúl Armando Chávez Arévalo
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE
SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial, de la presente "Ordenanza 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 2022 -2023", el M.S. Saúl Armando Chávez Arévalo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, en la fecha antes mencionada.

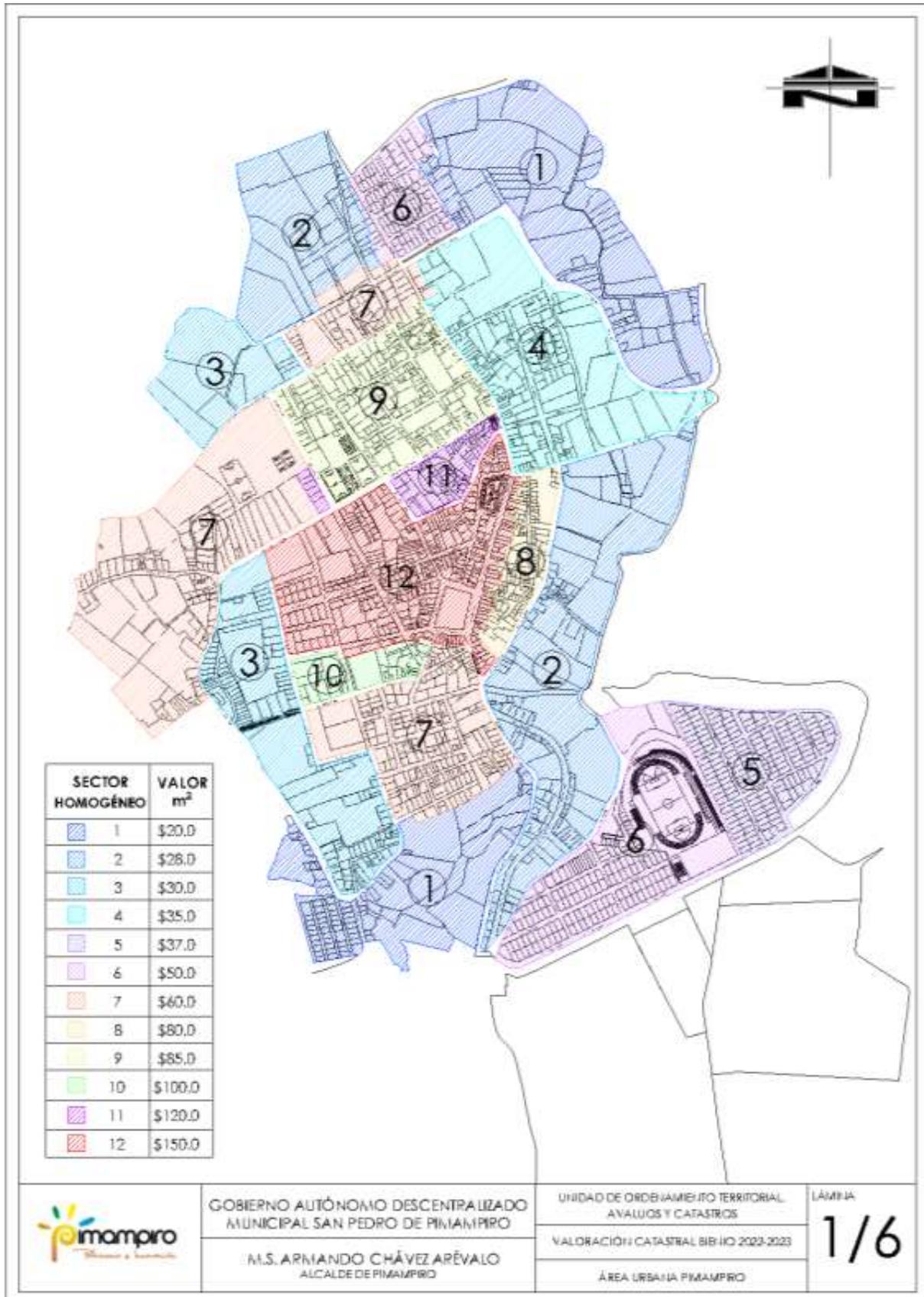
Pimampiro, 16 de diciembre de 2021



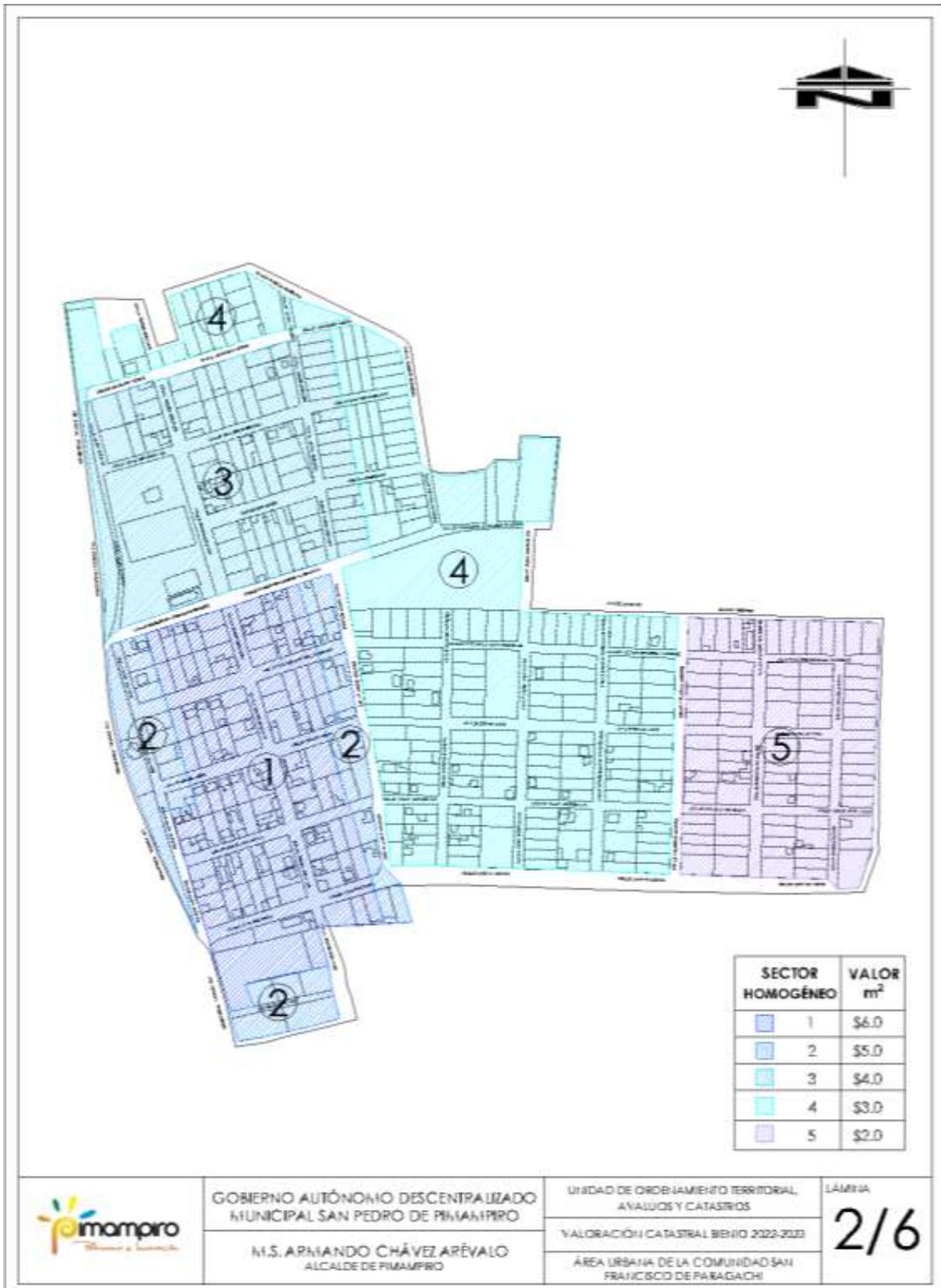
Firmado electrónicamente por:
**LAURA MARIANA
ARAGON ORTIZ**

Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

ANEXO 1: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE PIMAMPIRO



ANEXO 2: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE PARAGACHI



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

M.S. ARMANDO CHÁVEZ ARÉVALO
ALCALDE DE PIMAMPIRO

UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
ANÁLISIS Y CATASTROS

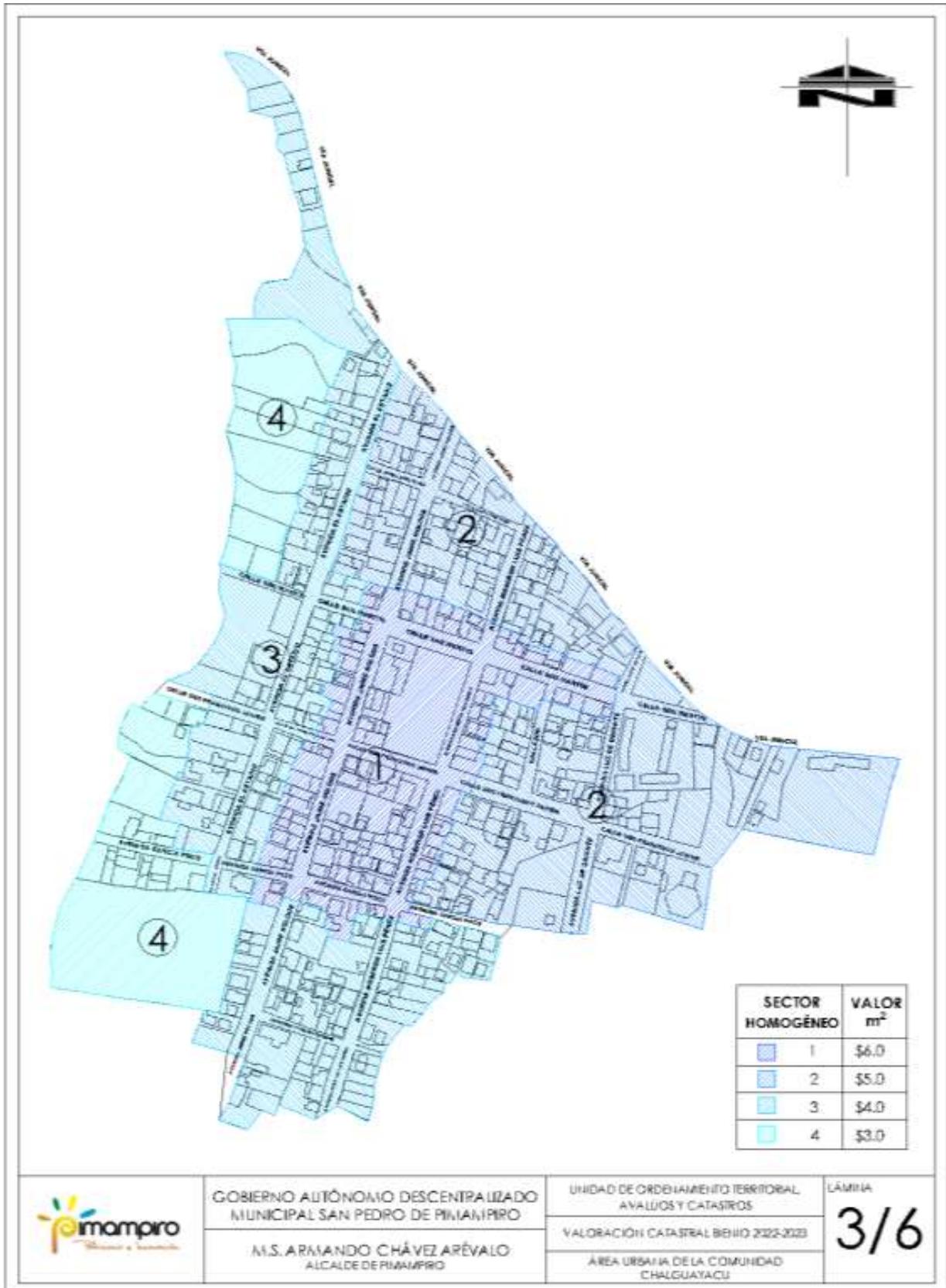
VALORACIÓN CATASTRAL BIENIO 2022-2023

ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD SAN
FRANCISCO DE PARAGACHI

LÁMINA

2/6

ANEXO 3: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD DE CHALGUAYACU



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN PEDRO DE PÍÑANIPIRO

M.S. ARMANDO CHÁVEZ ARÉVALO
ALCALDE DE PÍÑANIPIRO

UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, AVALUOS Y CATASTROS

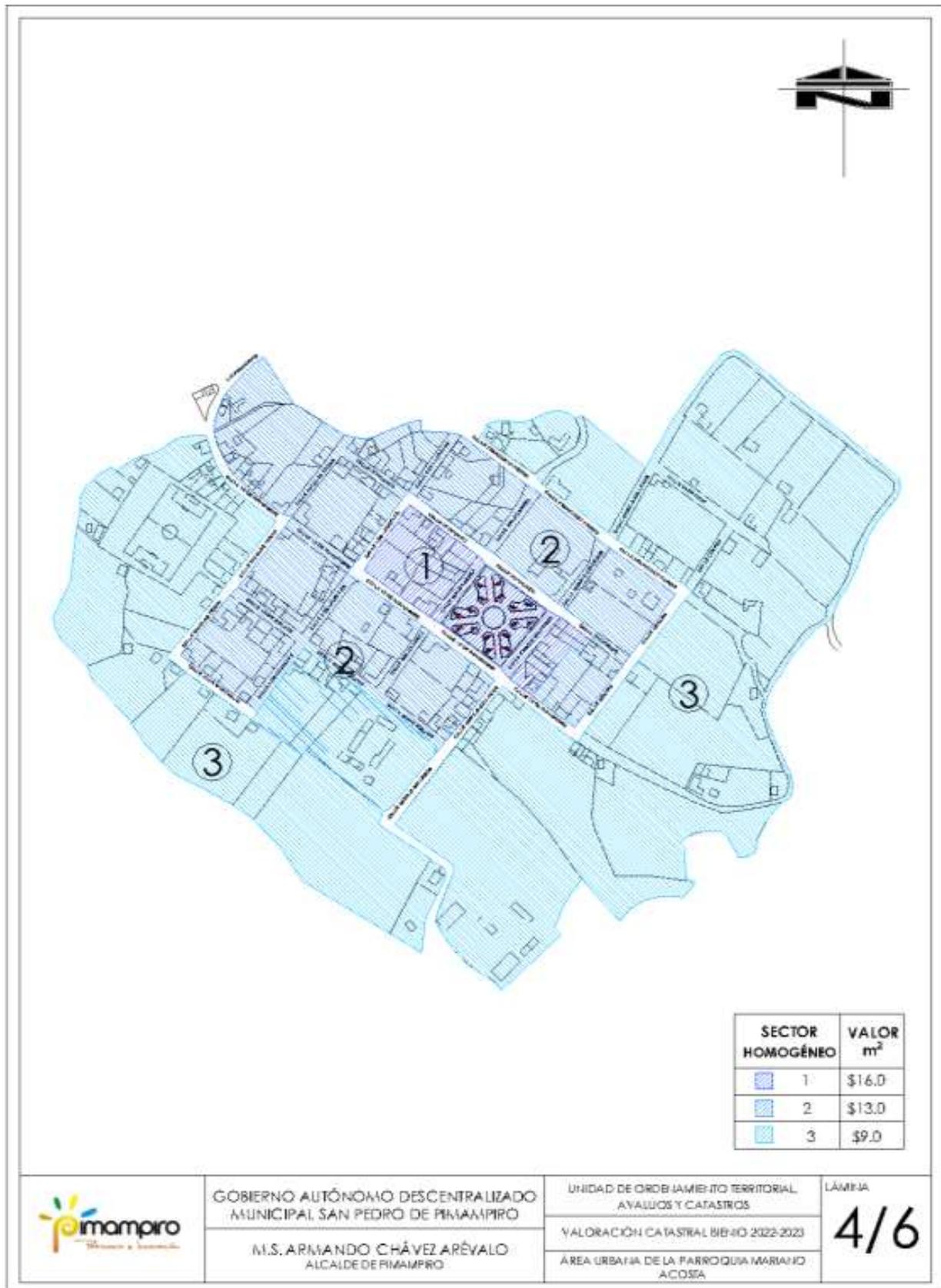
VALORACIÓN CATASTRAL BSHO 2022-2023

ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD CHALGUAYACU

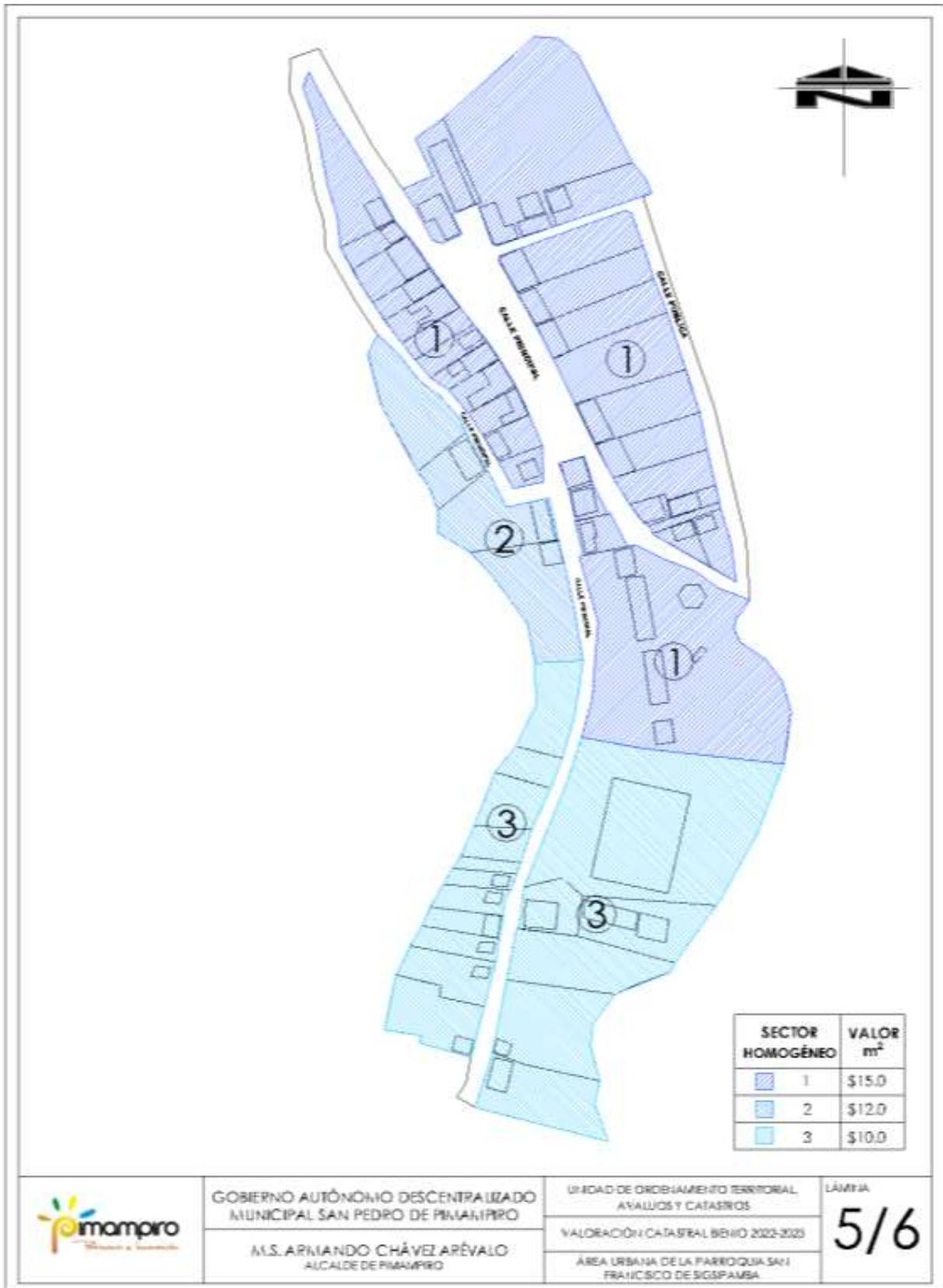
LÁMINA

3/6

ANEXO 4: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA MARIANO ACOSTA



ANEXO 5: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

M.S. ARMANDO CHÁVEZ ARÉVALO
ALCALDE DE PIMAMPIRO

UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
AVALUOS Y CATASTROS

VALORACIÓN CATASTRAL BIENIO 2022-2023

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN
FRANCISCO DE SIGSIPAMBA

LÁMINA

5/6

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

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, en el artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen 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 artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 artículo 491, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 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, el artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, por ser el área 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";

Que, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establecen los elementos a tomar en cuenta para la 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 artículo 76 de la Constitución de la República, en el 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 artículo 76 de la Constitución de la República, numeral 7, literales l) y m) establecen que: literal l) *“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 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.”;

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 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 DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023.”

CAPÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

Artículo. 1 .- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pimampiro, 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 Pimampiro, determinadas de conformidad con la ley.

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

Artículo. 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 la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros en aplicación del artículo 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.

Artículo. 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.

Artículo. 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

Artículo. 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 de Pimampiro.

Artículo. 7.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Pimampiro 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

Artículo. 8.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, de conformidad con lo establecido en el artículo 514 del COOTAD.

Artículo. 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 lo 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 Pimampiro.

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:

- a) Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
- b) Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
- c) Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
- d) Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.

- e) Los síndicos de quiebras o de 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.
- f) 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.
- g) Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
- h) Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
- i) 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.
- j) Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo. 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

Artículo. 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.

Artículo. 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.

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

1. 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.

1.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza el modelo cartográfico del Sistema Nacional de Tierras Rurales(SINAT):

Las variables pertenecientes a cada unidad se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen 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 precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados 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:

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

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

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra

Anexo 2 Matriz de Valor

- 1.2. 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. Ver Anexo 2.

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 sub predios 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 sub predios según el riego:

DESCRIPCIÓN DE RIEGO	COEFICIENTE DE RIEGO
PERMANENTE	1.3
OCASIONAL	1.2
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a sub predios según la pendiente:

CLASES DE PENDIENTE	PORCENTAJE PENDIENTE	DESCRIPCIÓN DE PENDIENTE	COEFICIENTE DE PENDIENTE
1	0 - 5	PLANA	1
2	5 - 10	SUAVE	1
3	10 - 20	MEDIA	0.85
4	20 - 35	FUERTE	0.8
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.75
6	45 - 70	ESCARPADA	0.75
7	> 70	ABRUPTA	0.7

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

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 sub predios según la edad:

DESCRIPCIÓN EDAD	COEFICIENTE DE EDAD
PLENA PRODUCCIÓN	1
EN DESARROLLO	0.9
FIN DE PRODUCCIÓN	0.9
NO APLICA	1

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

CLASIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD	DESCRIPCIÓN DE ACCESIBILIDAD	COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD
1	MUY ALTA	1.2
2	ALTA	1.15
3	MODERADA	1.05
4	REGULAR	1
5	BAJA	0.8
6	MUY BAJA	0.7

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

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESCRIPCIÓN DE TITULARIDAD	COEFICIENTE DE TITULARIDAD
CON TÍTULO	1
SIN TÍTULO	0.98
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1.1	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	0.9	

2. El valor de las edificaciones y de reposición

- 2.1. 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/m²), que se indican en el *Anexo 3 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón*.

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:

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right)$$

Donde:

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/m²)

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/m²)

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 aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2021.

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)
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
Factor acabado básico-tradicional	0,19
Factor acabado económico	0,35
Factor acabado bueno	0,46
Factor acabado 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:

CATEGORÍA	FACTOR	DESCRIPCIÓN
Malo	0,474	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
Bueno	1	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
--	--	--

TABLA DE FACTORES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80,00
Acero	80,00
Aluminio	60,00
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	50,00
Paredes soportantes	50,00
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	20,00
Otro	40,00

TABLA DE FACTORES DE USO

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0,95
Garaje	0,98
Sala de máquinas o equipos	0,90
Salas de post cosecha	0,90
Administración	0,98
Industria	0,90
Artesanía, mecánica	0,95
Comercio o servicios privados	0,98
Turismo	0,98

Culto	0,98
Organización social	0,98
Educación	0,90
Cultura	0,98
Salud	0,95
Deportes y recreación	0,95
Vivienda particular	0,98
Vivienda colectiva	0,98
Indefinido/otro	0,95

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

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

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

La banda impositiva utilizada por el GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro es de $0,90 \times 1000$.

Artículo. 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.

Artículo. 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 a 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.

Artículo. 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.

Artículo. 18.- Tarifa del impuesto predial rural.- La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.25 x 1000 (cero punto dos cinco por mil), aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

- a) Tasa de servicios administrativos. - El valor de esta tasa anual es de 2.50 USD por cada unidad predial;
- 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. Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

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

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a 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.

Artículo. 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 BanEcuador 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, sufiere 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 a la Dirección Financiera.

Artículo. 22.- Exenciones Temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

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

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

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

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

Artículo. 23.- 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.

Artículo. 24.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el artículo 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo No. 3.

CAPITULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Artículo. 25.- 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;

- b) 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;
- c) 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) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e) 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. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

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

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD Municipal cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la

primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo. 26.- 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.

Artículo. 27.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, 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 Municipio 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.

Artículo. 28.- Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio 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.

Artículo. 29.- 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 Municipio 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.

Artículo. 30.- 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

Artículo. 31.- 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.

Artículo. 32.- 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 Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos, Catastros y Registros 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.

Artículo. 33.- 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.

Artículo. 34.- 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 LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo. 35.- De la sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Artículo. 36.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Artículo. 37.- Recurso de reposición.- Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Artículo. 38.- Plazos para el recurso de reposición.- El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Artículo. 39.- Recurso de apelación.- Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Artículo. 40.- Plazos para apelación.- El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Artículo. 41.- Recurso de Revisión.- Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Artículo. 42.- Improcedencia de la revisión.- No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Artículo. 43.- Revisión de oficio.- Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPITULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo. 44.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la Unidad de Rentas del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. 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 Municipio, de la Dirección Financiera y la Unidad de 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 Responsable de la Unidad de Rentas, así como el sello correspondiente.

Artículo 45. - Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Responsable de la Unidad 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 Responsable de la Unidad de Rentas.

Artículo. 46.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio 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 Municipio 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 a la Unidad de Contabilidad.

Artículo. 47.- 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 artículo 523 del COOTAD.

Artículo. 48.- 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.

Artículo. 49.- 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.

Artículo. 50.- 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 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 rural 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 rural que le

fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

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 rural, que se le opongan 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 dos y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2022-2023.

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



Firmado electrónicamente por:
**SAUL ARMANDO
CHAVEZ AREVALO**



Firmado electrónicamente por:
**LAURA MARIANA
ARAGON ORTIZ**

M.S. Saúl Armando Chávez Arévalo
**ALCALDE DEL GAD. MUNICIPAL
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz
**SECRETARIA GENERAL Y DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

CERTIFICO: Que la presente "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 del cantón San Pedro de Pimampiro, que regirán en el bienio 2022 – 2023", fue discutida y aprobada en sesión ordinaria y extraordinaria del 14 y 16 de diciembre de 2021, por el Concejo del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 16 de diciembre de 2021



Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente "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 del cantón San Pedro de Pimampiro, que regirán en el bienio 2022 – 2023", y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial.

Pimampiro, 16 de diciembre de 2021



M.S. Saúl Armando Chávez Arévalo
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE
SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial, de la presente "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 del cantón San Pedro

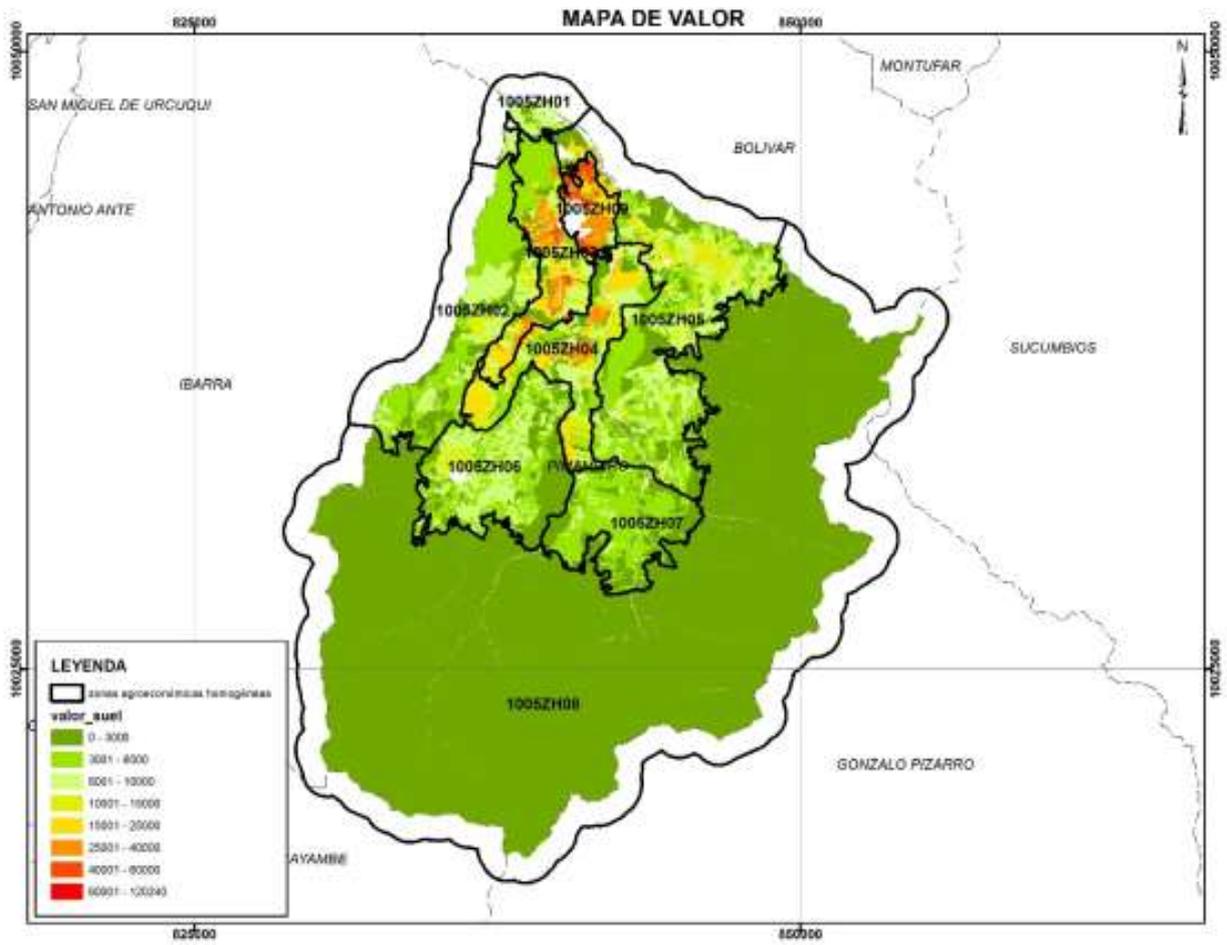
de Pimampiro, que regirán en el bienio 2022 – 2023”, el M.S. Saúl Armando Chávez Arévalo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, en la fecha antes mencionada.

Pimampiro, 16 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**LAURA MARIANA
ARAGON ORTIZ**

Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO



ANEXO 2: MATRIZ DE VALOR

Agregaciones	1005ZH01	1005ZH02	1005ZH03	1005ZH04	1005ZH05	1005ZH06	1005ZH07	1005ZH08	1005ZH09
	no_tecnificada								
ÁREA CONSTRUIDA	6513	12525	37074	30060	17234	15030	12024	0	100200
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	2505	0	4008	3006	2505	0	0	1503	2004
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	6513	12525	36072	31062	18537	18537	12525	0	43086
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	0	0	36072	0	18537	0	0	0	43086
CANARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	6513	12525	36072	31062	18036	18036	0	0	43086
CHAPARRAL - PAJONAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	6012	12024	35070	30561	16032	14028	11523	2004	30060
CONIFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	37074	0	0	16032	16032	0	42084
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	0	0	4509	0	0	3006	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	5010	7014	4509	4509	4509	4509	0	35070
FRUTALES PERMANENTES	7014	13026	37074	31563	19038	16032	13527	0	42084
FRUTALES SEMIPERMANENTES	6513	12525	36072	31062	18036	15030	12525	2505	42084
HUERTA	6513	12024	35070	30060	17034	14028	11523	0	42084
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	0	0	0	0	0	2004	0
OTRAS AREAS	0	0	37074	0	17034	15030	12024	0	40080
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	7014	12525	37074	32064	19038	0	13026	0	42084
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS NATURALES	3307	6613	19289	16809	9479	7715	6338	1102	6062
PISCICOLA	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 AGRARIO	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO	32500	32500	32500	32500	32500	32500	32500	32500	32500
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO	27500	27500	27500	27500	27500	27500	27500	27500	27500
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO	2004	2405	3206	2405	2004	1603	1603	1202	1603
VEGETACIÓN NATURAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**ANEXO 2.α: DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES ALTERNATIVAS AL AGRARIO
DEL CANTÓN PIMAMPIRO**

NOMBRE_ZONA	NOMBRE AGREGACIÓN	VALOR_NO_TECNIFICADA	VALOR_TECNIFICADA
1005ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0

1005ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH07	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH07	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH07	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH07	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH08	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH08	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH08	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH08	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH09	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH09	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH09	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH09	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0

ANEXO 3: TABLA DE VALORES DE AGREGACIÓN

La siguiente **tabla de valores de agregación** se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

COSTO DE MATERIALES

CÓDIGO	DESCRIPCION	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
101	Agua	m3	\$ 5,00
103	Cemento	Kg	\$ 0,16
104	Ripio Minado	m3	\$ 12,50
105	Polvo de piedra	m3	\$ 10,00
111	Acero de refuerzo $f'y = 4200$ Kg/cm2	Kg	\$ 1,50
125	Piedra Molón	m3	\$ 25,00
132	Clavos	Kg	\$ 1,00
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$ 16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$ 4,50
149	Columna de caña guadua	M	\$ 1,50
152	Pared de madera rustica	m2	\$ 8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$ 100,00
155	Zinc	m2	\$ 6,50
156	Galvalumen	m2	\$ 13,40
157	Steel Panel	m2	\$ 13,40
158	Adobe común	U	\$ 0,10
159	Tapial e=0.40 incluido encofrado	m2	\$ 9,00
161	Arena Fina	m3	\$ 25,00
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$ 0,45
165	Eternit	m2	\$ 9,26

166	Ardex	m2	\$ 12,35
167	Duratecho	m2	\$ 8,33
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$ 6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$ 5,00
172	Plástico Reforzado	m2	\$ 3,20
173	Policarbonato	m2	\$ 10,00
176	Bahareque	m2	\$ 4,00
177	Latilla de caña	m2	\$ 2,20
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
209	Alfajia	m	\$ 1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$ 1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$ 0,35
215	Tira eucalipto	U	\$ 1,10
216	Tirafondo	U	\$ 0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$ 0,28
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$ 41,50
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$ 4,94

MANO DE OBRA

CÓDIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	3,58
1004	Ay. de herrero	3,62
1005	Ay. de carpintero	3,62
1011	Albañil	3,62

1014	Fierrero	3,62
1023	Maestro de obra	4,01
1024	Chofer tipo D	5,26
1028	Carpintero	3,62
1037	Ay. De soldador	3,62
1038	Operador de Retroexcavadora	4,01
1051	Maestro estructura especializado	4,01
1056	Maestro Soldador	4,01
1057	Maestro Aluminero	4,01
1058	Ay. Aluminero	3,62
1062	Ay. Especializado	3,62
1065	Instalador de perfilera aluminio	3,82

EQUIPO Y MAQUINARIA

CÓDIGO	DESCRIPCION	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
2001	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	\$ 25,00
2003	Concreteira 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	\$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2,00
2055	Taladro Peq.	\$ 1,50
2058	Camión Grua	\$ 20,00



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

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

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

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