

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Olmedo: Que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, para el bienio 2026 - 2027 2
- Cantón San Pedro de Pimampiro: 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 regirán en el bienio 2026 - 2027 35

FE DE ERRATAS:

CANTÓN SANTA LUCÍA:

- A la publicación de la Ordenanza que regula la formación del catastro predial rural, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2026 - 2027, efectuada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 804 del 18 de diciembre de 2025 71

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN OLMEDO**
Departamento de Planificación

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN OLMEDO**

Considerando:

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

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

Que, el Art. 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 Art. 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 Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 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 Art. 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 Art. 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 de acuerdo al Art. 426 de la Constitución: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las*

previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente."

Que, el Art.375 de la Constitución de la República, determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno garantizara 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 público, equipamiento y gestión del suelo"

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborar, implementará y evaluará políticas, planes y programas de habitad y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos"

Que, el Art. 599 del Código Civil, 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 Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del COOTAD 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 y rural.

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

Que, 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

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el “Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

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 georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios

urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código."

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

Que, el Artículo 561 del COOTAD; 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; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

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

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo

establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

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

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

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

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

Que, la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, en su Art.14 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, la disposición transitoria novena de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

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

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

Expide:

"ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN OLMEDO, PARA EL BIENIO 2026 – 2027"

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO. - El Objeto de la presente Ordenanza, es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana para el Bienio del 2026-2027.

El impuesto a la propiedad urbana se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas Urbanas de la cabecera cantonal, Cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del cantón, determinadas de conformidad con la Ley y la Legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - el ámbito de aplicación de la presente ordenanza será para todas la parroquia urbana y las cabeceras parroquiales rurales señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Olmedo.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTONOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- 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".

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón Olmedo.

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.

Art 6. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

Art. 7. JURISDICCION TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón y son de dos tipos:

a) CODIFICACION 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 y RURAL, 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 parroquias (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.

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. 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 diecinueve dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO; cuatro para la identificación del lote unipropiedad o LA PROPIEDAD HORIZONTAL, tres para BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD CONSTRUCTIVA.

a) DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones: para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal del cantón Olmedo y cabecera parroquial de la Tingue, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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 la ficha catastral urbana con los siguientes indicadores generales:

- 1) Identificación del Predio
- 2) Localización
- 3) Datos del Propietario, Posesionario o Poseedor del Predio
- 4) Tenencia
- 5) Características del Terreno, Servicios y Vías
- 6) Características de la Construcción y Mejoras
- 7) Vivienda Censal
- 8) Observaciones Generales
- 9) Responsables
- 10) Gráfico del Predio y fotografía de fachada de la Construcción Principal

Estas variables expresan los hechos existentes 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 y registrados en la ficha catastral urbana.

Art. 8. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. –

De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9. –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, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, 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.

Art. 10. - NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Olmedo.

Art. 12.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art. 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario".

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Para la determinación de la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, presupuestaria y 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 primer año del bienio para todo el periodo fiscal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 15. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación 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 Art.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 17. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por 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 Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 18. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 19. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 20. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 21. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita

Art. 22. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que

corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- 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 de Olmedo, Y Parroquia de la Tingue, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 24.-. 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 correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

Art. 26. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. –

Valor de terrenos.- 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 Art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Parroquia Olmedo

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA DEFICIT	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun	promedio zonas
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	
1	COBERTURA	96.88	75.02	91.88	97.52	96.75	90.70	90.00	91.25
	DEFICIT	3.12	24.98	8.12	2.48	3.25	9.30	10.00	8.75
2	COBERTURA	69.48	72.24	66.14	78.38	52.44	59.80	61.13	65.66
	DEFICIT	30.52	27.76	33.86	21.62	47.56	40.20	38.87	34.34
3	COBERTURA	25.02	30.57	42.81	41.16	8.00	23.73	19.27	27.22
	DEFICIT	74.98	69.43	57.19	58.84	92.00	76.27	80.73	72.78
Cobertura		63.80	59.28	66.94	72.35	52.40	58.08	56.80	61.38
Deficit		36.20	40.72	33.06	27.65	47.60	41.92	43.20	38.62

Parroquia La Tingue

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA DEFICIT	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun	promedio zonas
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	
1	COBERTURA	53.59	42.87	73.60	59.34	42.29	14.37	60.37	49.49
	DEFICIT	46.41	57.13	26.40	40.66	57.71	85.63	39.63	50.51
2	COBERTURA	16.69	20.85	45.01	25.88	16.33	8.40	36.73	24.27
	DEFICIT	83.31	79.15	54.99	74.12	83.67	91.60	63.27	75.73
Cobertura		35.14	31.86	59.31	42.61	29.31	11.39	48.55	36.88
Deficit		64.86	68.14	40.69	57.39	70.69	88.61	51.45	63.12

Definición de valor del suelo por sectores Homogéneos Parroquia Olmedo

PRECIO POR SECTOR HOMOGENEO

PARROQUIA	ZONA	SECT.	MANZ	TOTAL PONDER	Valor m2 BASE
OLMEDO	1	1	1	9,188	\$ 140
OLMEDO	1	1	2	9,438	\$ 140
OLMEDO	1	1	3	9,563	\$ 140
OLMEDO	1	1	4	9,376	\$ 140
OLMEDO	1	1	5	8,813	\$ 135
OLMEDO	1	1	6	5,755	\$ 110
OLMEDO	1	1	7	8,914	\$ 135
OLMEDO	1	1	8	6,239	\$ 115
OLMEDO	1	1	9	7,467	\$ 125
OLMEDO	1	1	10	6,988	\$ 120
OLMEDO	2	1	11	5,755	\$ 110
OLMEDO	1	1	12	8,613	\$ 135
OLMEDO	3	2	13	6,414	\$ 115
OLMEDO	3	2	14	3,443	\$ 85
OLMEDO	2	1	15	5,193	\$ 105
OLMEDO	3	2	16	2,757	\$ 78
OLMEDO	3	1	17	3,055	\$ 85
OLMEDO	2	1	18	4,068	\$ 93
OLMEDO	1	1	19	6,315	\$ 115

OLMEDO	1	1	20	6,896	\$ 120
OLMEDO	3	2	21	5,307	\$ 105
OLMEDO	3	2	22	2,444	\$ 78
OLMEDO	2	1	23	3,188	\$ 85
OLMEDO	3	2	24	2,752	\$ 78
OLMEDO	2	1	25	3,297	\$ 85
OLMEDO	3	2	26	3,050	\$ 85

Definición de valor del suelo por sectores Homogéneos Parroquia La Tingue
PRECIO POR SECTOR HOMOGENEO

PARROQUIA	ZONA	SECT.	MANZ	TOTAL PONDER	Valor m2 BASE
LA TINGUE	1	1	1	6,878	\$ 90
LA TINGUE	1	1	2	4,676	\$ 75
LA TINGUE	1	1	3	4,039	\$ 70
LA TINGUE	1	1	4	4,212	\$ 75
LA TINGUE	1	2	5	3,190	\$ 68
LA TINGUE	1	2	6	4,126	\$ 75
LA TINGUE	1	1	7	5,896	\$ 85
LA TINGUE	1	2	8	6,533	\$ 90
LA TINGUE	1	2	9	3,564	\$ 70
LA TINGUE	1	2	10	1,304	\$ 63
LA TINGUE	1	2	11	3,192	\$ 68
LA TINGUE	1	2	12	4,301	\$ 75
LA TINGUE	1	2	13	3,943	\$ 70

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

Organigrama del proceso de valoración del suelo:

1. VALOR DEL TERRENO

$$[VS] = [At] \times [VM] \times [(F1) \times (F2) \times (F3) \times (FS)]$$

At = Área del terreno

VM = Valor del suelo (Mapa de Valor del Suelo) F1= Corrección por factor tamaño

F2= Corrección por factor frente

F3= Corrección por factor fondo

FS= Factores características
suelo

ANEXO 1: MAPA DEL VALOR DEL TERRENO

2. FACTORES DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL

No.	Factor
F1	Tamaño del predio
F2	Frente
F3	Fondo
FS	Factor forma Localización del terreno Nivel del terreno Topografía Tipo del terreno Material de la vía

Cuadro de coeficientes aplicados para el ajuste del valor del suelo:

Factor tamaño del predio (Área del lote)

Superficie m ²		Coeficiente
0.00	50.00	1.00
+50.00	250.00	0.99
+250.00	500.00	0.98
+500.00	1000.00	0.97
+1000.00	2500.00	0.95
+2500.00	5000.00	0.85
+5000.00	o mas	0.5

Factor frente

longitud m	coeficiente
------------	-------------

0.00	5.00	0.94
+5.00	10.00	0.97
+10.00	15.00	1.00
+15.00	20.00	0.98
+20.00	25.00	0.96
+25.00	o Mas	0.60

Factor fondo

longitud m		coeficiente
0.00	10.00	1.00
+10.00	18.00	0.99
+18.00	25.00	0.98
+25.00	30.00	0.97
+30.00	40.00	0.95
+40.00	O mas	0.75

Factores característicos del suelo

FACTOR FORMA	
Regular	1
Irregular	0.70
Muy irregular	0.50
LOCALIZACIÓN DEL TERRENO	
Bifrontal	1.00
En cabecera	1.15
En cruz	1.00
En pasaje	0.96
En t	1.00
Esquinero	1.10
Interior	0.95
Intermedio	0.98
Manzanero	1.10
Triángulo	1.00
NIVEL DEL TERRENO	
A nivel	1
Sobre nivel	0.70
Bajo nivel	0.80

TOPOGRAFÍA	
Inclinado ascendente	0.50
Inclinado descendente	0.50
Plano	1
TIPO DEL TERRENO	
Cenegoso	0.70
Humedo	0.60
Inundable	0.50
Seco	0.80
MATERIAL DE LA VÍA	
Adoquín	1.10
Cemento	1.10
Asfalto	1.10
Piedra	0.90
Lastre	0.92
Tierra	0.88
ABASTECIMIENTO DE AGUA	
Agua Lluvia	1.00
Carro Repartidor	0.95
No Tiene	0.50
Otro	1.00
Pozo Agua	1.00
Rio / Lago / Mar	1.00
Servicio /Red Publico	1.00
ELIMINACIÓN DE EXCRETAS	
Letrina	1.00
No Tiene	0.70
Otro	1.00
Paso Servidumbre	1.00
Pozo Séptico	1.00
Rio / Lago / Mar	1.00
Servicio /Red Publico	1.00
ENERGÍA ELÉCTRICA	
No Tiene	0.98
Otro	1.00
Panel Solar	1.00
Planta O Generador Privado	1.00
Servicio /RED PUBLICO	1.00
RECOLECCIÓN DE BASURA	
Arrojan Al Río, Acequia O Canal	1.00

Arrojan En Terreno Baldío O Quebrada	1.00
Carro Recolector	1.00
La Entierran	1.00
La Queman	1.00
No Tiene	0.97
ASEO DE CALLES	
No tiene	0.97
Tiene	1.00
COMUNICACIONES	
Cobertura Celular	1.00
Cobertura De Datos	1.00
Internet	1.00
No Tiene	0.94
Otro	1.00
Red Telefónica Satelital	1.00
Servicio /Red Publico	1.00
Teléfono Fijo Privado	1.00
Televisión Por Cable	1.00

b.-) Valoración de las Construcciones

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 constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos.

1. Tipologías Constructivas

Para la valoración de las construcciones se deberá establecer tipologías constructivas, que no son sino modelos estándar de construcción en función de los materiales utilizados en columnas, mampostería portante, paredes y cubierta, así como el número de pisos, asignado un valor unitario del metro cuadrado.

Tabla resumen de Tipologías constructivas

TIPOLOGIAS PROPUESTAS	PISOS	ESTRUCTURA	ESPECIFICACIONES TECNICAS	VALOR \$/m2 CALCULADO	
TIPLOGIA 1	-2 PISO	COLUMNAS	MADERA COMUN	84.95	M2

		PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE/ ADOB / TAPIAL/MADERA		
		CUBIERTAS	MADERA COMUN/ASBESTO- CEMENTO/STEEL PANEL/TEJA ORDINARIA/HIERRO		
		MAMPOSTERIA PORTANTE	NOTIENE		
TIPOLOGIA 2	1 - 3PISOS	COLUMNAS	NO TIENE	121.52	M2
		PAREDES	ADOBE/ TAPIAL / LADRILLO		
		CUBIERTAS	MADERA COMUN/ASBESTO CEMENTO/STEEL PANEL/ TEJA ORDINARIA /HIERRO Y OTRO		
		MANPOSTERIA PORTANTE	ADOBE TAPIAL / LADRILLO		
TIPOLOGIA 3	1 2 PISO	COLUMNAS	ACERO (HIERRO)	242.53	M
		PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE/ NO TIENE		
		CUBIERTAS	TEJA ORDINARIA/MADERA COMUN/ HIERRO Y OTRO		
		MAMPOSTERIA PORTANTE	NO TIENE		
TIPLOGIA 4	3-5 PISOS	COLUMNAS	ACERO (HIERRO)	320.78	M2
		PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE/ OTRO		
		CUBIERTAS	TEJA ORDINARIA, ASBESTO CEMENTO/ STEEL PANEL/ POLICARBONATO/ TEJA VIDRIADA		
		MAMPOSTERIA PORTANTE	NO TIENE		

TIPLOGIA 5	1PISO	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO	282.34	M2
		PAREDES	LADRILLO/BLOQUE/ NO TIENE		
		CUBIERTAS	LOSA HORMIGON ARMADO		
		MAMPOSTERIA PORTANTE	NO TIENE		
TIPOLOGIA 6	1 PISO	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO	267.04	M2
		PAREDES	LADRILLO/BLOQUE/ HORMIGON PREFABRICADO/ NO TIENE		
		CUBIERTAS	MADERA/ASBESTO CEMENTO/STEEL PANEL / TEJA ORDINARIA/HIERRO Y OTRO		
		MAMPOSTERIA PORTANTE	NO TIENE		
TIPLOGIA 7	2-6 PISOS	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO	329.70	M2
		PAREDES	LADRILLO/BLOQUE /NO TIENE		
		CUBIERTAS	LOSA HO AO.		
		MAMPOSTERIA PORTANTE	NO TIENE		
TIPLOGIA 8	1-2 PISOS	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO	240.47	M2
		PAREDES	LADRILLO / NO TIENE		
		CUBIERTAS	ZINC NO TIENE		
		MAMPOSTERIA PORTANTE	NO TIENE		

El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Vc = Ac \times Vu \times Fc.$$

En donde:

Vc: Valor de la construcción;

Ac: Área de la construcción;

Vu: Sumatoria de los coeficientes indicados en la tabla anterior de acuerdo a los componentes establecidos

Fc: Factor total de corrección (depreciación).

Para la depreciación se aplicará el método de ROSS y HEIDEKEN con intervalo de un año, considerando como valor residual el 20% del valor de reposición, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

CUADRO DE COEFICIENTES DE ESTADO / CONSERVACIÓN DE CONSTRUCCIÓN	
ESTADO DE ESTRUCTURAS	COEFICIENTE
Muy Bueno	1.05
Bueno	1.00
Regular	0.90
Malo	0.80
Obsoleto	0.70

Para efectos de la valoración masiva, las categorías de acabados son:

ACABADO	COEFICIENTE
No Tiene	0.90
Tradicional/Básico	1.00
Económico	1.10
Bueno	1.15
Lujo	1.25

2. Factor Depreciación

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

$$Fd = [1 - \left[\left(\frac{E}{Vt} \right) + \left(\frac{E}{Vt} \right)^2 \right] * 0,5]$$

Donde:

Fd = Factor de

Depreciación E = Edad de
la Construcción

V_t = Vida Útil del material predominante de la estructura
 E = Antigüedad = Año Actual – Año de Construcción

Año Actual = Dato del sistema

Año Construcción = Dato Censo Predial

a. Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones

El valor residual utilizado para las construcciones será de 20%, y los años de vida útil del material predominante (estructura) será:

Estructura	Material	COEFICIENTE
Columna	Hormigón Armado	80
	Acero	80
	Aluminio	60
	Madera Opción 2 (Que No Reciba Tratamiento Periódico)	20
	Paredes Soportantes	-
	caña	10
	Madera Opción 1 (Que Reciba Tratamiento Periódico)	20
	Otro	10
Mampostería Portante	Ladrillo	50
	No Tiene	0
	Tapial	80
	Adobe	80
	Piedra	100
	Bloque	30

3. Descripción de factores de ajuste aplicados para la construcción

Factor	Clase	COEFICIENTE
Estado de conservación	Bueno	1.00
	Malo	0.28
	Muy bueno	1.00
	Obsoleto	1.00
	Regular	0.84
	Centro De Educación Inicial	0.90
	Comercio Especializado	0.90
	Galpón	0.90
	Nave Industrial	0.90
	Bodega	0.95
	Escenario Deportivo	0.95
	Hospital	0.95

Uso de la construcción	Clínica	0.95
	Centro De Salud	0.95
	Almacén - Comercio Menor	0.97
	Casa	0.97
	Centro Cultural	0.97
	Centro De Asistencia Social	0.97
	Convento	0.97
	Departamento	0.97
	Hotel	0.97
	Hostería	0.97
	Indefinido/otro	-

Mejoras. - este rubro se lo incorpora al componente: construcciones, y se lo obtiene del precio base de las mejoras que son parametrizables en SINAT. por los factores de ajuste (Factores etapa, conservación, y estado), a continuación, detallamos las mejoras consideradas para su posterior utilización conforme el GADMO vaya gestionando su catastro actualizado en el campo de mejoras el sistema automáticamente calculara el este valor

CARACTERISTICAS	SIMBOLOGIA	VALOR	UNIDAD
Tanques de agua de polietileno (0.5-1 m3)	TH20	220.00	U
Cerramiento de malla sobre mampostería	CMALLA	62.50	M2
Cerramiento de ladrillo - sin enlucir	CLAD SI	38.80	M2
Cerramiento de hierro sobre mampostería	CHSMAN	72.80	M2
Cerramiento de ladrillo - bloque - enlucido	CLAD-BLO-E	48,25	M2
Cerramiento adobe	CERRADB	33.50	M2
Cancha deportiva encementada	CANC	67.05	M2
Cisterna	CIST	950.00	U
Piscina	PISC	625.26	M2

4. Determinación del Avalúo de la Construcción y Mejoras (Adicionales Constructivos)

El avalúo de las construcciones permanentes existentes en los territorios urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón Olmedo se calculará con la siguiente expresión matemática:

$$VC_i = (A_i \times (PU_{\text{tipología}}) \times F_{\text{acabado}} \times F_{\text{depreciación}} \times FC) + VMC$$

$$VC = VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_i + VM + VMie + VMC$$

En donde:

VC = Valor de lo edificado = Sumatoria del valor de cada piso que compone la edificación + valor de las mejoras

VCi = Valor total del piso

(Ai) = Área del piso en m²

1.- PU_tipología = Precio unitario base por m² de la

Tipología 2.- F. ac = Factor Acabados

4.- F. dep = Depreciación (edad y vida útil de la construcción) 5.- FC = Factores aplicados

7.- VMC = Valor mejoras

5. Determinación del Avalúo de las Mejoras (Adicionales Constructivos) Para la valoración de mejoras se utilizará la siguiente fórmula:

$$VMC = Vac \times Ca \times FM$$

Donde:

VMC = Avalúo del adicional constructivo

Vac = Valor del adicional constructivo

Ca = Cantidad del adicional según su unidad de medida FM = Factor del estado de conservación

6. Determinación del Avalúo de los Predios Urbanos

Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el valor del suelo, el valor de las construcciones y el valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

$$VTOTAL = VT + VC + VMC$$

Donde:

VTOTAL = Avalúo del predio urbano

VT = Valor del terreno

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

7. Determinación del Avalúo de Propiedades Horizontales

Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sean desarrollo horizontal o en vertical es:

$$APH = VT + VC + VMC$$

Donde:

APH = Avalúo del predio en propiedad horizontal

VT = Valor del terreno (privado (considerado % alícuota + terreno comunal) VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

Art. 27. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. 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 este Código; con este propósito, el consejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por lo aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Art.502 COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los

propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, 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 edificadas; y,
- b. El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 29. – 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.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 30. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. –

Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo cero puntos veinticinco por mil (**0,25 ‰**) y un máximo del cinco por mil (**5‰**) que será fijado mediante ordenanza por cada consejo municipal. Art.504 COOTAD.

Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa del 0.70 x 1000 (cero punto setenta por mil), conforme la ordenanza y su reforma aplicable para los años 2024-2025, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 31. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2‰) 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 COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 32. - LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art.505 del COOTAD.

Art. 33. - 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 Art. 506 del COOTAD y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 34. - 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 COOTAD.

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

Art. 35. - REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO

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 en un 100% del pago del impuesto de que trata esta ordenanza; para los servicios administrativos se cobrará la totalidad de la tasa.;

b) Las personas con discapacidad tienen derecho a la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, de manera proporcional de acuerdo al grado de discapacidad, la que se verificará mediante la presentación de la cédula de ciudadanía actualizada. Según el Art 21 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, conforme a la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA LA APLICACIÓN DEL BENEFICIO	FACTOR DE LA LEY ORGANICA D E DISCAPACIDADES	PORCENTAJE DE LA EXONERACIÓN
Del 30 al 49 %	60%	50%	60%
Del 50 al 74 %	70%		70%
Del 75 al 84 %	80%		80%
Del 85 al 100 %	100%		100%

Esta exención se aplica 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, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia o excedente de acuerdo a la ordenanza que regula la formación de catastros prediales urbanos.

c) Beneficios tributarios. - (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso

d) En tanto que, por desastres, en base al Artículo 521.- Deducciones: Señala que "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:

e) Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más de 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.

f) Los terrenos ubicados en zonas de riesgo tendrán una exoneración proporcional al área de afectación según la siguiente tabla:

Grado de afectación para la aplicación del beneficio	Porcentaje de la exoneración al impuesto predial
Menor al 10 %	0%
Del 10.1 al 25 %	25%
Del 25.1 al 50 %	50%
Del 50.1 al 75 %	75%
Del 75.1 al 100 %	100%

Para acceder a este beneficio el usuario deberá acercarse al departamento de Planificación con una copia de la cédula especificando el Número catastral del

predio afectado, y el departamento evaluará el porcentaje de afectación y determinará el porcentaje de exoneración.

No incluye tasa administrativa ni el aporte al cuerpo de bomberos.

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

Art.36. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 37. – 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 de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art.38. TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa por servicio administrativo. - El valor de esta tasa anual es del 1% de un SBU vigente al año de emisión correspondiente al 2025, por cada unidad predial, conforme la ordenanza que regula las tasas por servicios administrativos.

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.

Art. 39. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 40. - DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas las Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la presente.

Dado y firmado en la sala de concejo Municipal a los 13 días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.



Md. Jonathan Carrión Guarderas
ALCALDE DEL CANTÓN OLMEDO



Abg. Francisco Samuel Ríos C.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

RAZON: Abg. Francisco Samuel Ríos, Secretario del Concejo Municipal del Cantón Olmedo **CERTIFICO.-** que la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN OLMEDO, PARA EL BIENIO 2026 – 2027”**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Olmedo, provincia de Loja, en dos sesiones ordinarias, del 30 de octubre y 13 de noviembre de 2025, siendo aprobada su texto en la última fecha; la misma que se remite al señor Alcalde Md. Jonathan Carrión Guarderas, en dos ejemplares para su sanción u observación de conformidad con lo establecido en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. - Olmedo a los 13 días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.



Abg. Francisco Samuel Ríos C.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

MD. JONATHAN CARRION GUARDERAS, ALCALDE DEL CANTON OLMEDO.- al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el referido Código Orgánico; **SANCIONO**, expresamente la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN OLMEDO, PARA EL BIENIO 2026 – 2027”**, y dispongo su promulgación para conocimiento del vecindario olmedense.- Olmedo a los 13 días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**JONATHAN TITO
CARRION GUARDERAS**
Validar únicamente con FirmaRC

Md. Jonathan Carrión Guarderas
ALCALDE DEL CANTÓN OLMEDO

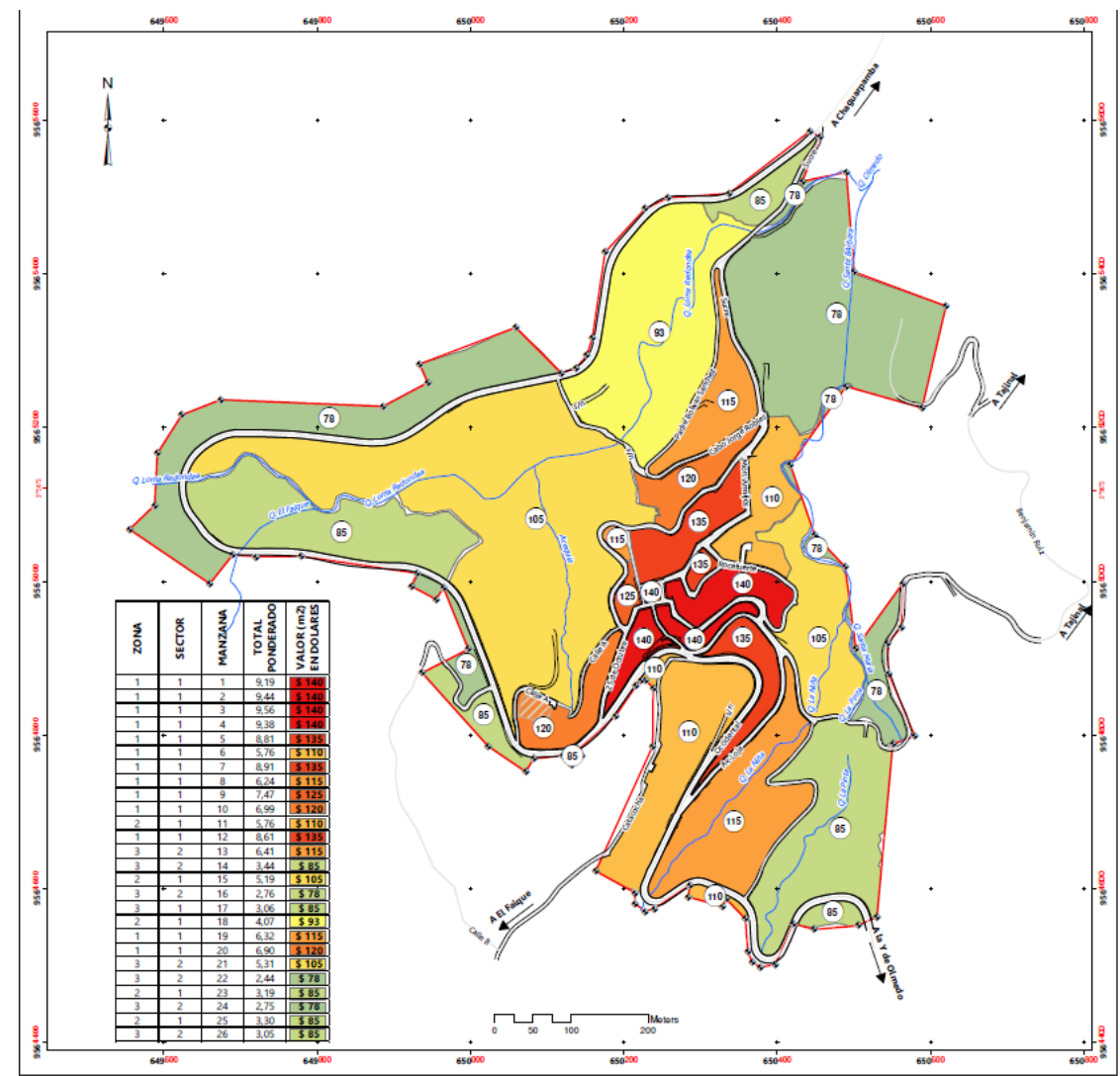
Proveyó y firmó la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN OLMEDO, PARA EL BIENIO 2026 – 2027”**, el Md. Jonathan Carrión Guarderas, Alcalde del Cantón Olmedo, provincia de Loja. - Olmedo a los 13 días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**FRANCISCO SAMUEL
RIOS CARRION**
Validar únicamente con FirmaRC

Abg. Francisco Samuel Ríos C.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

MAPA VALOR TERRENO PARROQUIA OLMEDO



The map shows the urban lot in the 'Zona 1' of the 'Sector 1' of the 'Manzana 1' in the 'Total Ponderado' of the 'Valor (m2) en Dólares'. The map is divided into several colored areas: green, yellow, and blue. The green area is labeled '75', the yellow area is labeled '90', and the blue area is labeled '68'. The map also shows the 'Carretera Central' and the 'Carretera a Zapallo'. A scale bar indicates 0, 50, and 100 meters. A north arrow is located in the top left corner.

ZONA	SECTOR	MANZANA	TOTAL PONDERADO	VALOR (m2) EN DÓLARES
1	1	1	6,878	\$ 90
1	1	2	4,676	\$ 75
1	1	3	4,039	\$ 70
1	1	4	4,212	\$ 75
1	2	5	3,190	\$ 68
1	2	6	4,126	\$ 75
1	1	7	5,896	\$ 85
1	2	8	6,533	\$ 90
1	2	9	3,564	\$ 70
1	2	10	1,304	\$ 63
1	2	11	3,192	\$ 68
1	2	12	4,301	\$ 75
1	2	13	3,943	\$ 70



**GAD MUNICIPAL
SAN PEDRO
DE PIMAMPIRO**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario municipal, es el inventario predial territorial de los bienes públicos y privados, rurales emplazados dentro de la circunscripción territorial del cantón, así como, de su valoración; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, jurídica, fiscal, administrativa y geográfica de los predios rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades rurales en la jurisdicción territoriales de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios rurales, tiene tres consideraciones;

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar y administrar el inventario en el territorio rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma íntegra, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo. Equipamiento de salud, medio ambiente y de explotación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existe catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad rural del Cantón San Pedro de Pimampiro, constituye una herramienta que logre regular normativas de administración catastral y a definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor determina el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad 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", los GADsM y Distritos Metropolitanos, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2026 – 2027.

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

CONSIDERANDO

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

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

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

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

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

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

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa."*

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía

geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial."

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

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

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

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código"*;

Que, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo."*

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pimampiro, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *"Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones."*

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: *"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. l) y literal 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.”*

En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027”

Capítulo I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1 .- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado 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.

Art. 2.- Principios. - Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2026 - 2027, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Catastro predial. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

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

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

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

Art. 4.- Objeto del Catastro. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos. - El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del GAD Municipal de Pimampiro.

Art. 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

Art. 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 Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a 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:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.

3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

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

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

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

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

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

a) El valor del suelo rural

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

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) 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

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

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

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

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.3
OCASIONAL	1.2
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
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 subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0.9
FIN DE PRODUCCION	0.9
NO APLICA	1

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

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
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:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	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	

b) El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

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

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/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 2026.

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)	
DACABADO	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		Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones

	0,819	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 Factores de Estado de Conservación

VIDA UTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80,00
Acero	80,00
Aluminio	60,00
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento)	50,00
Paredes soportantes	50,00
Madera opción 1 (que reciba tratamiento)	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 postcosecha	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.

Art. 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 es de $0,90 \times 1000$.

Art. 15.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

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

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

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el $0,25 \times 1000$ (cero puntos dos cinco por mil), aplicando una alícuota al avalúo total.

Capítulo V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

- a) Tasa 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.
- c) La tarifa anual de la tasa por servicios de seguridad ciudadana en el área suburbana o rural será de USD. 1.00.

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

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS. -

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

- 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 propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- f) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- g) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

- h) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieren 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,
- i) 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,
3. instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo a la Ley.

Art. 21.- Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

Art. 22.- 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.

Art. 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.

Art. 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 Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Concejo 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

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

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

Art. 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.

Art. 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 anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

CAPITULO IX

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 28.- 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 de la Unidad de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 29. - Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el jefe de la Unidad Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del GAD Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el jefe de la Unidad de Rentas.

Art. 30.- 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.

Art. 31.- Pago del Impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 32.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Art. 33.- Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Art. 34.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero (a) Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado de 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. - La Unidad de Avalúos, Catastros del GAD Municipal 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 y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

QUINTA. - Aplicación. - La presente ordenanza se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2026-2027.

DISPOSICIÓN FINAL:

ÚNICA.- 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 2026 – 2027, entrará en vigencia a partir del 01 de enero de 2026, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Auditorio Municipal del GAD. Municipal San Pedro de Pimampiro, a los 26 días del mes de diciembre de dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**OSCAR ROLANDO
NARVAEZ ROSALES**
Validar Únicamente con FirmaEC

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



Firmado electrónicamente por:
**SHIRLEY VANESSA
GRIJALVA CALDERON**
Validar Únicamente con FirmaEC

Ab. Shirley Vanessa Grijalva Calderón. Msc
**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 2026 – 2027, fue discutido y aprobado en sesiones ordinarias del 18 y 26 de diciembre de 2025, en primero y segundo debate respectivamente.

Pimampiro, 26 de diciembre de 2025



Firmado electrónicamente por:
**SHIRLEY VANESSA
GRIJALVA CALDERON**
Validar Únicamente con FirmaEC

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



De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la 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 2026 – 2027 y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y dominio Web Institucional.

Pimampiro, 26 de diciembre de 2025



Ec. Oscar Rolando Narváez Rosales

ALCALDE GAD. MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y dominio Web Institucional 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 2026 – 2027, el Ec. Oscar Rolando Narváez Rosales, Alcalde del GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro.

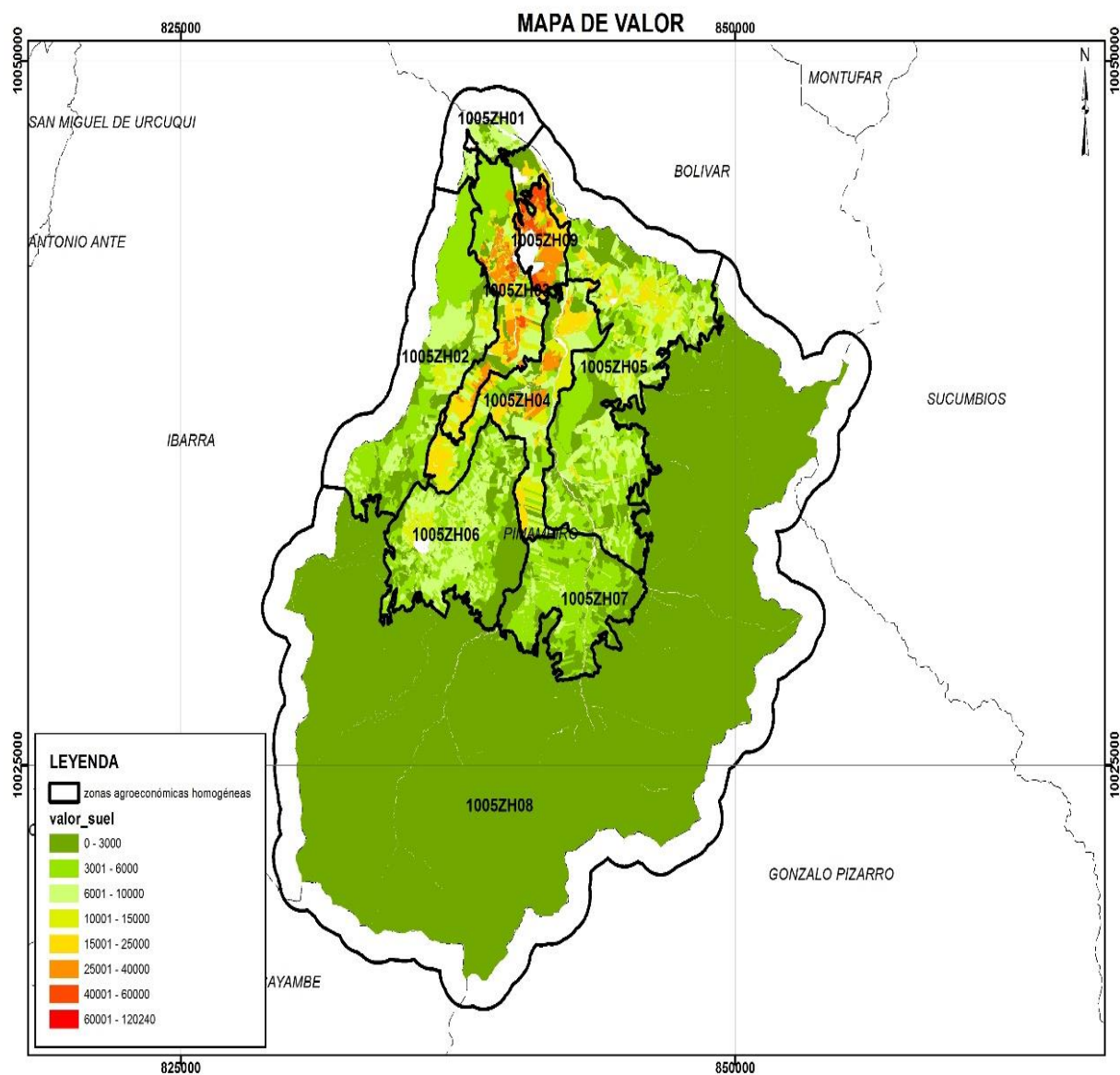
Pimampiro, 26 de diciembre de 2025



Ab. Shirley Vanessa Grijalva Calderón. Msc

SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL

Anexo 1: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



Anexo 2: MATRIZ DE VALOR

Agregaciones	1005ZH01		1005ZH02		1005ZH03		1005ZH04		1005ZH05		1005ZH06		1005ZH07		1005ZH08		1005ZH09	
	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	6513	0	12525	0	37074	0	30060	0	17734	0	15030	0	12024	0	0	0	100200	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	2505	0	0	0	4008	0	3006	0	2505	0	0	0	0	0	1503	0	2004	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	6513	6513	12525	12525	36072	36072	31062	31062	18537	18537	0	0	12525	12525	0	0	43086	43086
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	0	0	0	0	36072	36072	0	0	18537	18537	0	0	0	0	0	0	43086	43086
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	6513	6513	12525	12525	36072	36072	31062	31062	18036	18036	0	0	0	0	0	0	43086	43086
CHAPARRAL - PAONAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	6012	6012	12024	12024	35070	35070	30561	30561	16032	16032	14028	14028	11523	11523	2004	2004	30060	30060
CONIFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	37074	37074	0	0	0	0	16032	16032	0	0	0	0	42084	42084
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	0	0	0	0	0	0	4509	4509	0	0	0	0	3006	0	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	5010	0	7014	0	4509	0	4509	0	4509	0	4509	0	3006	0	35070	0
FRUTALES PERMANENTES	7014	7014	13026	13026	37074	37074	31563	31563	19038	19038	16032	16032	13527	13527	0	0	42084	42084
FRUTALES SEMIPERMANENTES	6513	6513	12525	12525	36072	36072	31062	31062	18036	18036	15030	15030	12525	12525	2505	2505	42084	42084
HUERTA	6513	6513	12024	12024	35070	35070	30060	30060	17034	17034	14028	14028	11523	11523	0	0	42084	42084
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2004	2004	0	0
OTRAS ÁREAS	0	0	0	0	37074	37074	0	0	17034	0	15030	0	12024	0	0	0	40080	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	7014	7014	12525	12525	37074	37074	32064	32064	19038	19038	0	0	13026	13026	0	0	42084	42084
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS NATURALES	3307	0	6613	0	19289	0	16809	0	9479	0	7715	0	6338	0	1102	0	6062	0
PISCICOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0	35000	0	35000	0	35000	0	35000	0	35000	0	35000	0	35000	0	35000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0	32500	0	32500	0	32500	0	32500	0	32500	0	32500	0	32500	0	32500	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0	30000	0	30000	0	30000	0	30000	0	30000	0	30000	0	30000	0	30000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0	27500	0	27500	0	27500	0	27500	0	27500	0	27500	0	27500	0	27500	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	2004	0	2405	0	3206	0	2405	0	2004	0	1603	0	1603	0	1202	0	1603	0

ANEXO 2.a

Descripción de las unidades alternativas al agrario del cantón Pimampiro.

Zona Homogénea	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

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 incl 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	Plastico 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	4,05
1004	Ay. de fierro	4,05
1005	Ay. de carpintero	4,05
1011	Albañil	4,10
1014	Fierro	4,10
1023	Maestro de obra	4,33
1024	Chofer tipo D	5,95
1028	Carpintero	4,10
1037	Ay. De soldador	4,05
1038	Operador de Retroexcavadora	4,55
1051	Maestro estructura especializado	4,55
1056	Maestro Soldador	4,55
1057	Maestro Aluminero	4,55

1058	Ay. Aluminero	4,10
1062	Ay. Especializado	4,10
1065	Instalador de perfilería aluminio	4,55

EQUIPO Y MAQUINARIA

CÓDIGO	DESCRIPCION	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
2001	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	\$ 25,00
2003	Concretera 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 Grúa	\$ 20,00





GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

**SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL Y GENERAL
INSTITUCIONAL**

Santa Lucía – Guayas, 29 de diciembre de 2025.

Oficio No. 0742-2025-S-MSML-GADMCSL-OF

Sra.
Abg. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA DEL REGISTRO OFICIAL (E)
En su despacho.

ASUNTO: “FE DE ERRATAS”

De mi consideración:

Reciba un cordial y atento saludo de parte de quienes conformamos la Secretaría de Concejo Municipal y General Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Lucía.

Por medio del presente me dirijo a usted para darle a conocer la “**FE DE ERRATAS**” del **Artículo 7.3 del Capítulo II de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**, misma que fue sancionada el cinco de diciembre de dos mil veinticinco, y publicada en el **REGISTRO OFICIAL EDICIÓN ESPECIAL # 804 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025**

Lo que comunico a usted para los fines legales pertinentes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**MOISES SALOMON
MALDONADO LALAMA**
Validar Únicamente con FirmatEC

Abg. Moisés Maldonado Lalama.

**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL Y GENERAL INSTITUCIONAL
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA**



Copia: Archivo.



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL Y GENERAL INSTITUCIONAL FE DE ERRATAS

En virtud de que se ha cometido un Lapsus Calami en el contenido del **Artículo 7.3 del Capítulo II de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**, misma que fue sancionada el cinco de diciembre de dos mil veinticinco, y publicada en el **REGISTRO OFICIAL EDICIÓN ESPECIAL # 804 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025**. Comprobando que en el contenido del artículo de referencia en la ordenanza se debería exponer otro texto, se procede a realizar la siguiente Fe de Erratas, conforme se detalla a continuación:

DONDE DICE:

7.3.- Aspecto económico tributario. - Una vez realizada la actualización de los avalúos por la Unidad de Avalúos y Catastro a través del Sistema Corporativo de Gestión Pública (Catastro), la Dirección de Gestión Financiera determinará en el Sistema Corporativo de Gestión Pública (Recaudación) la tributación aplicable a los predios de propiedad urbana, respecto del bienio 2026-2027 aplicando un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) ni superior al tres por mil (3×1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 517 del COOTAD.

El valor que los sujetos pasivos del impuesto predial y adicionales pagarán en el bienio 2026-2027, al realizarse las actualizaciones de los avalúos, se mantendrán con los mismos valores que en el bienio 2024-2025, para lo cual deberá ajustarse la banda impositiva, misma que deberá oscilar entre el mínimo y el máximo, según lo dispuesto en el artículo 517 del COOTAD.

Las propiedades urbanas que, por haber realizado aumentos en las áreas de construcción, cambios de tipología o incremento del metraje del solar, al realizar las actualizaciones de los avalúos, pagarán el Impuesto Predial Urbano con el incremento correspondiente y deberán ser adecuadas a la banda impositiva que establece el artículo 517 del COOTAD.

DEBE DECIR:

7.3.- Aspecto económico tributario. - Una vez realizada la actualización de los avalúos por la Unidad de Avalúos y Catastro a través del Sistema Corporativo de Gestión Pública (Catastro), la Dirección de Gestión Financiera determinará en el Sistema Corporativo de Gestión Pública (Recaudación) la tributación aplicable a los predios de propiedad rural, respecto del bienio 2026-2027 aplicando un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) ni superior al tres por mil (3×1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 517 del COOTAD.

El valor que los sujetos pasivos del impuesto predial y adicionales pagarán en el bienio 2026-2027, al realizarse las actualizaciones de los avalúos, se mantendrán con los mismos valores que en el bienio 2024-2025, para lo cual deberá ajustarse la banda impositiva, misma que deberá oscilar entre el mínimo y el máximo, según lo dispuesto en el artículo 517 del COOTAD.

Las propiedades rurales que, por haber realizado aumentos en las áreas de construcción, cambios de tipología o incremento del metraje del solar, al realizar las actualizaciones de los avalúos, pagarán el Impuesto Predial Rural con el incremento correspondiente y deberán ser adecuadas a la banda impositiva que establece el artículo 517 del COOTAD.

La presente Fe de Erratas por tratarse de un error involuntario retrotrae sus efectos al acto administrativo que corrige.

Lo que comunico a usted para los fines legales pertinentes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
MOISES SALOMON
MALDONADO LALAMA
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Moisés Maldonado Lalama.

**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL Y GENERAL INSTITUCIONAL
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA**



Copia: Archivo.



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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

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

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