



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

---

# GACETA OFICIAL

Administración del Crnl. (sp) José Emigdio Daza  
ALCALDE DE PIMAMPIRO

Año 4 Pimampiro, 27 de diciembre 2013

No. 32

Imbabura y Flores – Parque 24 de Mayo

## INDICE

### CONCEJO MUNICIPAL

#### ORDENANZA

Ordenanza que deroga varios  
Reglamentos Internos del  
Gobierno Autónomo  
Descentralizado Municipal  
de San Pedro de Pimampiro..... 1

#### Páginas

Y Recaudación del Impuesto a  
los Predios Urbanos para el bienio  
2014 -2015..... 35

---

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 Pimampiro, que regirán en  
el Bienio 2014 – 2015”..... 4

La Ordenanza que Regula la  
Formación de los Catastros  
Prediales Urbanos, la  
Determinación, Administración

#### ORDENANZAS

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

#### CONSIDERANDO:

Que el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece y garantiza que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y que constituyen gobiernos autónomos descentralizados, entre otros, los concejos municipales;

Que el artículo 28 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, garantiza y reconoce la calidad de Gobierno Autónomo Descentralizado a los cantones, y el artículo 29 de la misma ley establece como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados la de legislación, normatividad y fiscalización;

Que el Municipio de Pimampiro con la finalidad de llevar una administración eficiente en beneficio de sus conciudadanos, durante sus administraciones, ha venido expidiendo varios reglamentos que permitían su normal desenvolvimiento, pero la nueva legislación vigente ha hecho que la normativa municipal quede sin efecto, siendo por tanto necesario derogar varios de estos instrumentos por haberse derogado también las leyes que servían de base.

En uso de las facultades constitucionales y legales,

**EXPIDE:**

**La siguiente ORDENANZA QUE DEROGA VARIOS REGLAMENTOS INTERNOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO.**

**Art. 1. DEROGATORIA.-** Derógase los siguientes Reglamentos Internos expedidos por el Concejo Municipal de conformidad al siguiente detalle:

- Reglamento Interno de Uso, Control y Utilización de los equipos de amplificación de propiedad de la Municipalidad de San Pedro de Pimampiro, expedido el 24 de noviembre de 1986.
- Reglamento para el Pago de Gastos de Representación, expedido el 18 de septiembre de 1988.
- Reglamento para la Concesión de Becas que Otorga la Ilustre Municipalidad de Pimampiro, expedido el 24 de febrero de 1989.
- Reglamento de Subsidio Familiar para Funcionarios y Servidores del Ilustre Concejo Municipal de Pimampiro, expedido el 30 de diciembre de 1991.
- Reglamento para el Pago de la Bonificación por responsabilidad, en beneficio de los servidores del Ilustre Municipio de Pimampiro comprendidos en el Servicio Civil, expedido el 25 de septiembre de 1992 y dos Reformas expedidas el 19 de abril de 1994 y del 09 de septiembre de 1997, respectivamente.
- Reglamento para el pago de Subsidio por años de Servicio en Beneficio de los Servidores del Ilustre Municipio de Pimampiro, comprendidos en el Servicio Civil, expedido el 25 de septiembre de 1992 y su reforma expedida el 19 de abril de 1994.
- Reglamento para la Adjudicación de los Locales del Mercado Municipal de Pimampiro, expedido el 18 de noviembre 1993.
- Reglamento interno de administración de recursos humanos, para los servidores sujetos a la Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa, expedida el 19 de octubre de 1993.
- Reglamento Interno de los Recursos humanos para los Servidores amparados por el Código de Trabajo, expedido el 19 de octubre de 1993.
- Reglamento que Regula el Fondo de Seguro de Cesantía Privado para los Empleados y Funcionarios del Ilustre Municipio de Pimampiro expedida el 13 de junio de 1994.
- Reglamento Orgánico Funcional de la Ilustre Municipalidad de Pimampiro, expedido el 25 de febrero 1994.
- Reglamento para la Concesión de Anticipos de Honorarios, Sueldos y Salarios a los

empleados y trabajadores a la Ilustre Municipalidad de Pimampiro, expedido el 13 de junio de 1994 y su Reforma expedida el 16 febrero de 1996.

- Reglamento para el pago del Subsidio de Antigüedad en beneficio de los jornaleros amparados por el Código del Trabajo, expedida el 19 de abril de 1994.
- Reglamento para el Pago de Gastos de Residencia, expedido el 28 de noviembre de 1995 y dos Reformas expedidas el 15 de mayo de 1997 y 09 de septiembre de 1997.
- Reglamento para establecer en el diez (10%) por ciento como porcentaje de las costas judiciales de la acción coactiva, sobre el monto total de la deuda, expedida el 16 de febrero de 1996.
- Reglamento de Subsidio Educacional para los funcionarios y empleados del Ilustre Municipio de Pimampiro, regidos por el Servicio Civil, expedida el 22 de octubre de 1998.
- Reglamento para el Reconocimiento de la Bonificación por Títulos Académicos, Especializaciones y Capacitación adicional para los Servidores Municipales del cantón Pimampiro, expedida el 20 de noviembre de 1998.
- Reglamento para el Control administrativo de los bienes no considerados activos fijos, expedido 9 de diciembre de 1999.
- Reglamento para la Recaudación de Cartera Vencida de Obligaciones Tributarias y no Tributarias del Municipio de Pimampiro y pago de comisiones a las personas particulares o jurídicas que realicen esta gestión de cobro, expedido el 15 de abril de 1999.
- Reglamento Para el Pago del Bono por Comisariato el mismo que se cancelará conjuntamente con la remuneración mensual, expedido el 27 de abril 2002.

- Reglamento de Operatividad de Asignaciones Económicas a las Juntas Parroquiales Rurales, expedido el 11 de julio de 2001.
- Reglamento que Norma el Pago del Bono “Reconocimiento a los años de Servicio” a los empleados del Gobierno de San Pedro de Pimampiro, expedido el 05 de diciembre de 2002.
- Reglamento para el pago de Gastos de Representación y Residencia, expedido el 11 de febrero de 2003.
- Reglamento de Planificación, Control y Ejecución de la Competencia de Coches de Madera, expedido el 10 de mayo de 2005.
- Reglamento que Regula el funcionamiento del programa fondo concursable “Barrios en Acción – Pimampiro 2008”, expedido el 10 de abril de 2008.
- Reglamento para el manejo, custodia, registro y control de los fondos de caja chica del Proyecto MELGODEPRO, expedido el 2 de junio de 2010.

**Art. 2. VIGENCIA.-** La presente Ordenanza derogatoria de varios reglamentos internos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, entrará en vigencia una vez publicada en la Gaceta Oficial Municipal y sitio web institucional.

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

f.) Crnl. (sp) José Emigdio Daza, Alcalde GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General Concejo Municipal

**CERTIFICO:** Que la presente “Ordenanza que deroga varios Reglamentos Internos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro”, fue discutida y

aprobada por el Concejo Municipal de San Pedro de Pimampiro, en sesiones ordinarias de fechas cuatro y trece de diciembre de dos mil trece, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 13 de diciembre de 2013

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General del Concejo Municipal

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente "Ordenanza que deroga varios Reglamentos Internos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro", y ordeno su PROMULGACION a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y sitio Web institucional.

Pimampiro, 13 de diciembre de 2013

f.) Crnl. (sp) José Daza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y sitio Web institucional de la presente "Ordenanza que deroga varios Reglamentos Internos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro", el señor Crnl. (sp) José Daza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los trece días del mes de diciembre de dos mil trece.- LO CERTIFICO.-

Pimampiro, 13 de diciembre de 2013

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General del Concejo Municipal

---

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

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: "*los gobiernos*

*autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...*";

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

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

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

Que, el COOTAD en el artículo 139 establece: "*La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. 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 referido cuerpo legal en el artículo 185 contempla que: *"Los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley";*

**Que,** el COOTAD, establece en el artículo 186.- Facultad tributaria.- *"Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, 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 el artículo 489, literal c) se establecen 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 artículo 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 de leyes, en el artículo 494.-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 artículo 496, 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 Jefatura de Rentas, 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 Suelos de Predios Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Rurales";

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

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

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

Que, el artículo 76 de la Constitución de la

República, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]* m) *Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."*

En ejercicio de las facultades que le confieren el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del artículo 57 y artículo 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 PIMAMPIRO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2014 – 2015".**

#### **CAPÍTULO I**

##### **CONCEPTOS GENERALES**

**ART 1.- OBJETO.-**El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición, 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 2014-2015, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

**ART 3.- EL 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.

**ART 4. OBJETO DEL CATASTRO.-** El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, georeferenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, servirá 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, el avalúo de los predios, 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.

**ART 6.- DEFINICIÓN DE 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.

## CAPITULO II

### DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**ART 7.- 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 en jurisdicción del Municipio del cantón Pimampiro.

**ART 8.- 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.

**ART 9.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.

**ART 10.- SUJETO PASIVO.-** Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios rurales, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes 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 yacientes 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 11.- ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD RURAL.-** Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales. Respecto de maquinaria e instalaciones industriales que se encuentren en el predio rural, se regirá por lo que se establece en el COOTAD, especialmente lo señalado en su artículo 515.

**ART 12.- PREDIOS NO GRAVADOS POR EL IMPUESTO PREDIAL RURAL.-** Están exentos del impuesto predial rural, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieren a los arrendatarios de predios rurales. Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

### CAPITULO III

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

**ART 13.- 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, valor de las edificaciones y valor de reposición.

**ART 14.- 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.-** Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.

**a.1 Para predios mayores a una hectárea.-** Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea 12 mapas temáticos (variables), clasificados en tres unidades o grupos:

Unidad	Variable
FISICA	1. Pendientes 2. Aptitud Agropecuaria y Forestal 3. Uso de la Tierra
DE INFRAESTRUCTURA	4. Disponibilidad de Servicios Básicos 5. Accesibilidad a la Red Vial 6. Accesibilidad al Área Urbana – centros poblados 7. Accesibilidad a Infraestructura Social
DE SUSCEPTIBILIDAD Y AMENAZA A PELIGROS NATURALES	8. Amenaza a Movimientos en Masa 9. Amenaza a la Erosión 10. Susceptibilidad a Inundación 11. Amenaza a las Heladas 12. Susceptibilidad a Peligros Volcánicos

Las variables pertenecientes a cada unidad se combinan entre sí, a través de técnicas de geoprocésamiento (suma ponderada), y se obtienen Zonas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura y servicios, y susceptibilidad o amenaza ante peligros naturales. Estas zonas se categorizan en cinco clases: excelente, muy buena, buena, regular y deficiente; y se les asigna un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea, para así generar las Zonas Homogéneas de Precio (ZHP), que sirven para determinar el Mapade Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mayores a una hectárea mediante la siguiente fórmula:

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

Donde:

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

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

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

#### **Anexo 1 Mapa de Valor de la Tierra Rural**

En la tabla siguiente inmediata se sintetizan los valores por hectárea distribuidos de acuerdo a las diferentes categorías de las Zonas Homogéneas de la Tierra, obtenidas del Mapa de Valor de la Tierra Rural:

Categoría de la Zona Homogénea de la Tierra	Precio por ha (\$USD)					
Deficiente	250	500				
Regular	750	1.500				
Buena	1.750	2.500				
Muy buena	3.500	5.000	7.500	10.000	15.000	20.000
Excelente	10.000	15.000	25.000			

**a.2 Para predios menores a una hectárea.-**

Los predios con superficies menores a una hectárea presentan características de uso habitacional, lo que limita actividades agropecuarias rentables para el comercio local, razón por la cual se establece la aplicación de una tabla de valor por metro cuadrado de terreno, la misma que se obtiene a partir de la investigación de precios y de las ZHP.

Para calcular el avalúo de los predios menores a una hectárea se emplea la siguiente fórmula:

$$A_m = (S_{ri} \times P_{fb}) + ((S_p - S_{ri}) \times P_{fe})$$

Donde:

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

$S_{ri}$  = Superficie del predio del rango inicial, expresado en metros cuadrados (m<sup>2</sup>)

$P_{fb}$  = Precio o valor por metro cuadrado de la fracción básica, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$S_p$  = Superficie del predio menor a una hectárea, expresado en metros cuadrados (m<sup>2</sup>)

$P_{fe}$  = Precio o valor por metro cuadrado de la fracción excedente, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

**ANEXO 2.- TABLAS DE VALOR POR METRO CUADRADO DEL CANTÓN**

**Factores de aumento o reducción del valor del terreno.-** Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus particularidades (obtenidas de la ficha predial rural), se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

***Fórmula de aplicación para predios superiores a una hectárea:***

$$A_i = A_m \times f_s \times \left( \frac{f_p + f_{ag} + f_{ee} + f_{al} + f_c + f_v + f_{rg}}{7} \right)$$

***Fórmula de aplicación para predios inferiores a una hectárea:***

$$A_i = A_m \times \left( \frac{f_p + f_{ag} + f_{ee} + f_{al} + f_c + f_v + f_{rg}}{7} \right)$$

Donde:

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

$A_m$  = Avalúo masivo obtenido del Mapade Valor de la tierra y las Tablas de Valor por metro cuadrado de terreno, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$A_m$

$f_s$  = Factor Superficie

$f_p$  = Factor Pendiente

$f_{ag}$  = Factor Disponibilidad agua

$f_{ee}$  = Factor Disponibilidad de energía eléctrica

$f_{al}$  = Factor Disponibilidad de alcantarillado

$f_c$  = Factor Disponibilidad de comunicaciones

$f_v$  = Factor Vías de Acceso

$f_{rg}$  = Factor Disponibilidad de Riego

Los factores aplicados para cada uno de los elementos mencionados se detallan en las siguientes tablas:

### FACTOR TAMAÑO O SUPERFICIE DEL PREDIO:

Categoría	Factor
De 1,01 ha a 5,00 ha	<b>1</b>
De 5,01 ha a 10,00 ha	<b>0,975</b>
De 10,01 ha a 15,00 ha	<b>0,950</b>
De 15,01 ha a 25,00 ha	<b>0,925</b>
De 25,01 ha a 30,00 ha	<b>0,900</b>
De 30,01 ha a 50,00 ha	<b>0,875</b>
De 50,01 ha a 100,00 ha	<b>0,850</b>
De 100,01 ha a 200,00 ha	<b>0,825</b>
De 200,001 ha a 500,00 ha	<b>0,860</b>
Mayor a 500,0001 ha	<b>0,775</b>

### FACTOR PENDIENTE:

Categoría	Factor
<i>Débil de: 0° a 3°</i>	<b>1,00</b>
<i>Suave de: 3° a 7°</i>	<b>0,95</b>
<i>Moderada de: 7 a 14 grados</i>	<b>0,85</b>
<i>Fuerte de: 14 a 27 grados</i>	<b>0,75</b>
<i>Muy fuerte de: 27 a 35 grados</i>	<b>0,65</b>
<i>Abrupta : mayor a 35 grados</i>	<b>0,60</b>

**Tabla** Factores Individuales por Pendiente

### FACTORES DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS:

#### AGUA

Categoría	Factor
<i>Potable</i>	<b>1</b>
<i>Entubada</i>	<b>0,95</b>
<i>Pozo</i>	<b>0,9</b>
<i>No tiene</i>	<b>0,8</b>

**Tabla** Factores Individuales por Disponibilidad de Agua

#### ENERGÍA ELÉCTRICA

Categoría	Factor
<i>Red pública</i>	<b>1,00</b>
<i>Generador</i>	<b>0,95</b>

<i>Solar</i>	<b>0,95</b>
<i>No tiene</i>	<b>0,90</b>

**Tabla** Factores Individuales por Disponibilidad Energía Eléctrica

#### ALCANTARILLADO

Categoría	Factor
<i>Red alcantarillado</i>	<b>1,00</b>
<i>Pozo séptico o ciego</i>	<b>0,95</b>
<i>Letrinas</i>	<b>0,90</b>
<i>No tiene</i>	<b>0,80</b>

**Tabla** Factores Individuales por Disponibilidad de Alcantarillado

#### COMUNICACIONES

CATEGORÍA	FACTOR
<i>TELEFONIA FIJA</i>	<b>1</b>
<i>INTERNET</i>	<b>1</b>
<i>NO TIENE</i>	<b>0,9</b>

**Tabla** Factores Individuales por Disponibilidad de Servicio Básico de Comunicaciones

### FACTOR ACCESO AL PREDIO DE ACUERDO AL TIPO DE VIA:

Categoría	Factor
<i>Asfaltada</i>	<b>1,00</b>
<i>Empedrada</i>	<b>0,95</b>
<i>Lastre</i>	<b>0,90</b>
<i>Aérea</i>	<b>0,90</b>
<i>Fluvial</i>	<b>0,90</b>
<i>Férrea</i>	<b>0,90</b>
<i>De verano</i>	<b>0,85</b>
<i>Camino de herradura</i>	<b>0,80</b>
<i>Sendero</i>	<b>0,75</b>
<i>No tiene</i>	<b>0,70</b>

**Tabla** Factores Individuales por Accesibilidad al Predio

### FACTOR DISPONIBILIDAD DE RIEGO:

Categoría	Factor
<i>Permanente</i>	<b>1</b>
<i>Ocasional</i>	<b>0,9</b>
<i>No tiene</i>	<b>0,8</b>

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

### b.1. Edificaciones terminadas

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

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>), 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:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a + \sum P_i$$

Donde:

$V_r$  = Valor de reposición de la construcción

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

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

$P_i$  = Precio de los materiales o rubros que conforman las instalaciones de la construcción,

expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

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:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

Donde:

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

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

$f_t$  = Factor total

La depreciación se calculará en función de la vida útil estimada para cada material empleado en la estructura, paredes y cubierta, elementos que sustentan la construcción; 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:

$$f_t = \frac{\left(\frac{(f_e + f_p + f_c)}{3}\right) + f_{ec}}{2}$$

Donde:

$f_t$  = Factor total

$f_e$  = Factor de edad de la estructura

$f_p$  = Factor de edad de las paredes

$f_c$  = Factor de edad de la cubierta

$f_{ec}$  = Factor estado de conservación

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
Malo	0,40
Regular	0,60
Bueno	0,80
Muy bueno	1,00

**Tabla** Factores Individuales por Disponibilidad de Riego

### b.1. Edificaciones no terminadas

Para las edificaciones declaradas como no terminadas se toma las siguientes consideraciones:

- Las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación no se considera como edificación.
- Cuando la edificación posee cimientos y columnas se considerará en construcción con un avance de obra en 30%.
- Cuando la edificación posee cimentación, estructura y paredes se considera en construcción con un avance de obra en 60%.
- Cuando la edificación posee cubierta, tumbado, instalaciones sanitarias, faltándole a la obra muerta enlucido, empaste, puertas, ventanas, entre otros, se considera en construcción con un avance de obra en 80%.
- Cuando sobre la losa de hormigón armado exista una construcción que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más; y, si el área construida ocupa el 50% o más del área total de la losa, se considerará que existe un piso más.

A continuación se presenta la forma de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

Componentes de Edificaciones en Construcción	Avance de obra (%)
Levantamiento de tierra, excavación, cimentación no concluida	0
Cimentación y columnas	30
Cimentación, estructura y paredes	60
Cimentación, estructura, paredes, cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas y sanitarias	80

Para las edificaciones no terminadas se valora los materiales de los principales elementos de la construcción descritos en la Ficha Predial Rural,

mediante la sumatoria del precio de estos de acuerdo con el **Anexo 3 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción.**

**CAPITULO V****VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL  
DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS  
TARIFAS DEL IMPUESTO.-**

**ART 15.- BANDA IMPOSITIVA.-** Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

**ART 16.- 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 las deducciones a que tenga derecho el contribuyente.

**ART 17.- 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 18.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-**Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

**ART 19.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.-**La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad, se calculará considerándose desde el 0.25% (cero punto dos cinco por mil), aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>TABLA IMPOSTIVA CANTON SAN PEDRO DE PIMAMPIRO</b>					
<b>Categoría</b>	<b>Rango</b>	<b>Avalúo del Predio en USD</b>		<b>Fracción Básica</b>	<b>Fracción Excedente</b>
		<b>Rango Inicial</b>	<b>Rango Final</b>		
		<b>0,00</b>	4769,99	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>I</b>	1	4770,00	10.000,00	1,80	1,80
	2	10000,01	20.000,00	1,80	1,81
	3	20000,01	30.000,00	1,81	1,82
	4	30000,01	40.000,00	1,82	1,83
	5	40000,01	50.000,00	1,83	1,84
<b>II</b>	1	50000,01	100.000,00	1,84	1,89
	2	100000,01	150.000,00	1,89	1,93
	3	150000,01	200.000,00	1,93	1,98

	4	200000,01	250.000,00	1,98	2,02
	5	250000,01	300.000,00	2,02	2,06
III	1	300000,01	400.000,00	2,06	2,15
	2	400000,01	500.000,00	2,15	2,24
	3	500000,01	600.000,00	2,24	2,33
	4	600000,01	700.000,00	2,33	2,41
	5	700000,01	800.000,00	2,41	2,50
	6	800000,01	En adelante		2,50
* Las propiedades cuyo valor no exceda de 15 remuneraciones básicas unificadas (año 2013 USD 4770,00) del trabajador en general Art 520, a) COOTAD					

## CAPÍTULO VI

### TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

#### ART 20.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL RURAL.-

Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral.- El valor de esta tasa anual es de Tres Dólares (\$3= USD por cada unidad predial), y pagarán únicamente los predios que se encuentren exentos del impuesto predial.

b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios. Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

## CAPITULO VII

### EXENCIONES DE IMPUESTOS.-

#### ART 21. - PREDIOS Y BIENES EXENTOS.-

Están exentos del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

a) Los predios 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, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de República;

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

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

e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;

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

g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y

educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;

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

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;

2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;

3. 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;

4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley; y.

5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros

necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

**ART 22.- 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 prendaria, 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 hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el

rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcional 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 23.- 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 pagar 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 24.- 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 consideraran 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 inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los justificativos.

#### **ART 25.- 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 solicitaran 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, equivalente al 10% del valor del avalúo.

## CAPITULO VIII

### EXONERACIONES ESPECIALES

#### ART 26.- 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 consideraran los siguientes requisitos:

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

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

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD 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, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

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

## CAPITULO IX

### ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

**ART 27.- 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.

**ART 28. - 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.

**ART 29.- DILIGENCIAS PROBATORIAS.-**De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho. De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

**ART 30. - OBLIGACIÓN DE RESOLVER.-**La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico

ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

**ART 31. - PLAZO PARA RESOLUCIÓN.-**El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será el de treinta días. La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

## CAPITULO X

### RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

**ART 32.- RECLAMO.-**Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrán presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

**ART 33.- IMPUGNACIÓN RESPECTO DEL AVALÚO.-** Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros, su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

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

debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

**ART 34.- SUSTANCIACIÓN.-**En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**ART 35.- RESOLUCIÓN.-**La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

## CAPITULO XI

### DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**ART 36.- DE LA SUSTANCIACIÓN.-**En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

**ART 37.- OBJETO Y CLASES.-**Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario. La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los

interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

**ART 38.- RECURSO DE REPOSICIÓN.-** Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio. Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

**ART 39.- PLAZOS PARA EL RECURSO DE REPOSICIÓN.-** El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto. Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días. Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

**ART 40.- RECURSO DE APELACIÓN.-** Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa. Son susceptibles de este recurso los actos

administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

**ART 41.- PLAZOS PARA APELACIÓN.-** El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación. Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo. Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá negado el recurso. Contra la resolución de un recurso de apelación no cabrá ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

**ART 42. - RECURSO DE REVISIÓN.-** Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada:

d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,

e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

**ART 43.- IMPROCEDENCIA DE LA REVISIÓN.-** No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;

b). Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;

c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y

e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

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

**ART 44. - REVISIÓN DE OFICIO.-** Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se

actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados. Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado. Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

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

## CAPITULO XII

### DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

**ART 45.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir no más tarde del último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación. Los títulos de crédito deberán reunir los requisitos que dispone el Código Tributario:

**ART 46. - CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.-**Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe de Rentas, Avalúos y Catastros, comunicará al Director Financiero, quién de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

**ART 47.- 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 a 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

Primera quincena de enero	10%	Segunda quincena de enero	9%
Primera quincena de febrero	8%	Segunda quincena de febrero	7%
Primera quincena de marzo	6%	Segunda quincena de marzo	5%
Primera quincena de abril	4%	Segunda quincena de abril	3%
Primera quincena de mayo	3%	Segunda quincena de mayo	2%
Primera quincena de junio	2%	Segunda quincena de junio	1%

**ART 49.- RECARGOS EN LA RECAUDACIÓN.-** Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

**ART 50.- 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 51.- COACTIVA.-** Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la

que entregare el contribuyente. La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente y una copia será para la Institución Municipal.

**ART 48.- DESCUENTOS EN LA RECAUDACIÓN.-** Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial:

Periodo de recaudación (en cualquier día de cada quincena) Porcentaje de descuento

Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

**ART 52.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-** El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

#### **DISPOSICIONES GENERALES.-**

**Art 53.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado 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 - COOTAD.

**ART 54. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.**-La Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previo a la presentación de un certificado de no adeudar a la Municipalidad.

**ART 55.- 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.

**ART 56. - DEROGATORIA.**-Las disposiciones de esta ordenanza prevalecerán sobre toda otra norma que explícita o implícitamente se le opongan. De manera expresa se deroga la Ordenanza de aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, factores de corrección del valor de la tierra; edificaciones e instalaciones agropecuarias, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales del Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, que regirán en el bienio 2012 – 2013, expedida el 19 de diciembre de 2011.

**ART 57. - VIGENCIA.**-La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio web institucional y además en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2014-2015.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

de San Pedro de Pimampiro a los veinte días del mes de diciembre de dos mil trece.

f.) Crnl. (sp) José Emigdio Daza, Alcalde GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General 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 Pimampiro, que regirán en el Bienio 2014 – 2015", en sesiones ordinaria del 16 de diciembre y extraordinaria del 20 de diciembre de dos mil trece, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 20 de diciembre de 2013

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General del Concejo Municipal

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente "Ordenanza de Aprobación del Plano de Zonas Homogéneas y de Valoración de la Tierra Rural, así como la Determinación, Administración y la Recaudación de los Impuestos a los Predios Rurales del Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal del Cantón Pimampiro, que regirán en el Bienio 2014 – 2015", y ordeno su PROMULGACION a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y en el Registro Oficial.

Pimampiro, 20 de diciembre de 2013

f.) Crnl. (sp) José Daza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio

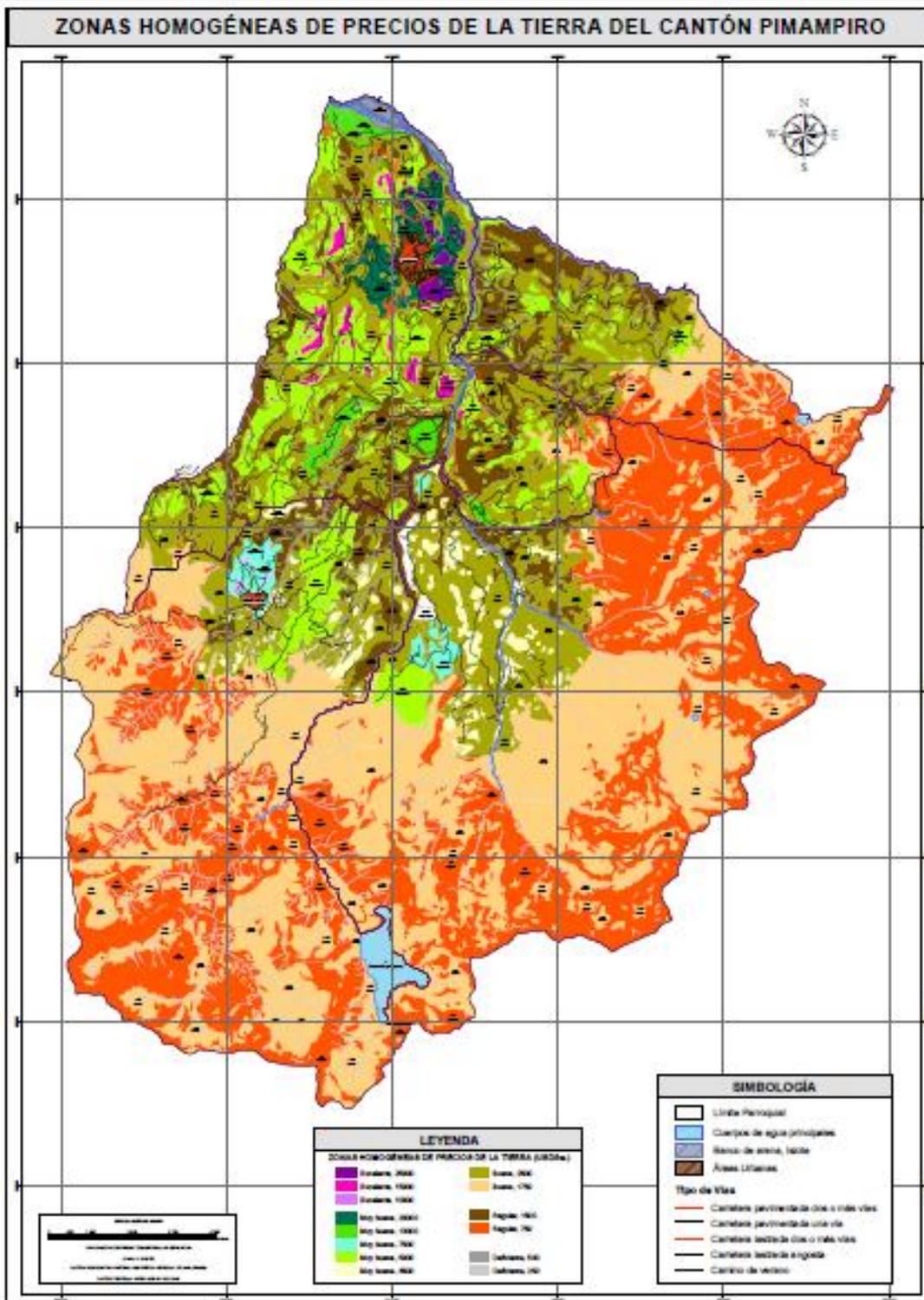
Web institucional y Registro Oficial de la presente "Ordenanza de Aprobación del Plano de Zonas Homogéneas y de Valoración de la Tierra Rural, así como la Determinación, Administración y la Recaudación de los Impuestos a los Predios Rurales del Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal del Cantón Pimampiro, que regirán en el Bienio 2014 – 2015", el señor Crnl.(sp) José Daza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los veinte

días del mes de diciembre de dos mil trece.- LO CERTIFICO.-

Pimampiro, 20 de diciembre de 2013

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria del Concejo Municipal

**ANEXO 1**



## ANEXO 2

## TABLAS DE VALOR POR M2

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea Cantón Pimampiro Zona Excelente, \$25000					
Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	12,50	10,88	13	2.721,83
250,01	500,00	10,88	8,63	2.720	4.877
500,01	750,00	8,63	6,92	4.314	6.043
750,01	1.000,00	6,92	6,25	5.187	6.750
1.000,01	1.500,00	6,25	6,02	6.250	9.260
1.500,01	2.000,00	6,02	5,53	9.030	11.796
2.000,01	2.500,00	5,53	5,29	11.066	13.711
2.500,01	3.000,00	5,29	5,00	13.222	15.720
3.000,01	4.000,00	5,00	4,49	14.987	19.475
4.000,01	5.000,00	4,49	3,81	17.952	21.757
5.000,01	6.000,00	3,81	3,26	19.026	22.282
6.000,01	7.000,00	3,26	2,90	19.534	22.432
7.000,01	8.000,00	2,90	2,70	20.292	22.991
8.000,01	9.000,00	2,70	2,60	21.593	24.189
9.000,01	10.000,00	2,60	2,50	23.368	25.868

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea Cantón Pimampiro Zona Excelente, \$15000					
Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	7,50	6,53	8	1.633,10
250,01	500,00	6,53	5,18	1.632	2.926
500,01	750,00	5,18	4,15	2.588	3.626
750,01	1.000,00	4,15	3,75	3.112	4.050
1.000,01	1.500,00	3,75	3,61	3.750	5.556
1.500,01	2.000,00	3,61	3,32	5.418	7.078
2.000,01	2.500,00	3,32	3,17	6.640	8.226
2.500,01	3.000,00	3,17	3,00	7.933	9.432
3.000,01	4.000,00	3,00	2,69	8.992	11.685
4.000,01	5.000,00	2,69	2,28	10.771	13.054
5.000,01	6.000,00	2,28	1,95	11.416	13.369
6.000,01	7.000,00	1,95	1,74	11.720	13.459
7.000,01	8.000,00	1,74	1,62	12.175	13.795

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea Cantón Pimampiro Zona Excelente, \$15000					
Superficie del Predio (m2)		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango	Avalúo del Predio sobre el Rango Final
8.000,01	9.000,00	1,62	1,56	12.956	14.513
9.000,01	10.000,00	1,56	1,50	14.021	15.521

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea Cantón Pimampiro Zona Excelente, \$10000					
Superficie del Predio (m2)		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	5,00	4,35	5	1.088,73
250,01	500,00	4,35	3,45	1.088	1.951
500,01	750,00	3,45	2,77	1.725	2.417
750,01	1.000,00	2,77	2,50	2.075	2.700
1.000,01	1.500,00	2,50	2,41	2.500	3.704
1.500,01	2.000,00	2,41	2,21	3.612	4.719
2.000,01	2.500,00	2,21	2,12	4.427	5.484
2.500,01	3.000,00	2,12	2,00	5.289	6.288
3.000,01	4.000,00	2,00	1,80	5.995	7.790
4.000,01	5.000,00	1,80	1,52	7.181	8.703
5.000,01	6.000,00	1,52	1,30	7.611	8.913
6.000,01	7.000,00	1,30	1,16	7.813	8.973
7.000,01	8.000,00	1,16	1,08	8.117	9.197
8.000,01	9.000,00	1,08	1,04	8.637	9.676
9.000,01	10.000,00	1,04	1,00	9.347	10.347

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea Cantón Pimampiro Zona Muy Buena, \$20000					
Superficie del Predio (m2)		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	10,00	8,70	10	2.177,46
250,01	500,00	8,70	6,90	2.176	3.902
500,01	750,00	6,90	5,53	3.451	4.834
750,01	1.000,00	5,53	5,00	4.150	5.400
1.000,01	1.500,00	5,00	4,82	5.000	7.408
1.500,01	2.000,00	4,82	4,43	7.224	9.437
2.000,01	2.500,00	4,43	4,23	8.853	10.969
2.500,01	3.000,00	4,23	4,00	10.578	12.576
3.000,01	4.000,00	4,00	3,59	11.989	15.580

4.000,01	5.000,00	3,59	3,04	14.362	17.406
5.000,01	6.000,00	3,04	2,60	15.221	17.826
6.000,01	7.000,00	2,60	2,32	15.627	17.946
7.000,01	8.000,00	2,32	2,16	16.234	18.393
8.000,01	9.000,00	2,16	2,08	17.274	19.351
9.000,01	10.000,00	2,08	2,00	18.694	20.694

**Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea  
Cantón Pimampiro  
Zona Muy Buena, \$15000**

Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	7,50	6,53	8	1.633,47
250,01	500,00	6,53	5,18	1.633	2.928
500,01	750,00	5,18	4,15	2.590	3.628
750,01	1.000,00	4,15	3,75	3.113	4.050
1.000,01	1.500,00	3,75	3,61	3.750	5.555
1.500,01	2.000,00	3,61	3,32	5.415	7.075
2.000,01	2.500,00	3,32	3,17	6.640	8.225
2.500,01	3.000,00	3,17	3,00	7.925	9.425
3.000,01	4.000,00	3,00	2,69	9.000	11.690
4.000,01	5.000,00	2,69	2,28	10.760	13.040
5.000,01	6.000,00	2,28	1,95	11.400	13.350
6.000,01	7.000,00	1,95	1,74	11.700	13.440
7.000,01	8.000,00	1,74	1,62	12.180	13.800
8.000,01	9.000,00	1,62	1,56	12.960	14.520
9.000,01	10.000,00	1,56	1,50	14.040	15.540

**Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea  
Cantón Pimampiro  
Zona Muy Buena, \$10000**

Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	5,00	4,35	5	1.088,73
250,01	500,00	4,35	3,45	1.088	1.951
500,01	750,00	3,45	2,77	1.725	2.417
750,01	1.000,00	2,77	2,50	2.075	2.700
1.000,01	1.500,00	2,50	2,41	2.500	3.704
1.500,01	2.000,00	2,41	2,21	3.612	4.719
2.000,01	2.500,00	2,21	2,12	4.427	5.484
2.500,01	3.000,00	2,12	2,00	5.289	6.288
3.000,01	4.000,00	2,00	1,80	5.995	7.790
4.000,01	5.000,00	1,80	1,52	7.181	8.703

5.000,01	6.000,00	1,52	1,30	7.611	8.913
6.000,01	7.000,00	1,30	1,16	7.813	8.973
7.000,01	8.000,00	1,16	1,08	8.117	9.197
8.000,01	9.000,00	1,08	1,04	8.637	9.676
9.000,01	10.000,00	1,04	1,00	9.347	10.347

**Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea  
Cantón Pimampiro  
Zona Muy Buena, \$7500**

Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	3,75	3,26	4	816,55
250,01	500,00	3,26	2,59	816	1.463
500,01	750,00	2,59	2,07	1.294	1.813
750,01	1.000,00	2,07	1,88	1.556	2.025
1.000,01	1.500,00	1,88	1,81	1.875	2.778
1.500,01	2.000,00	1,81	1,66	2.709	3.539
2.000,01	2.500,00	1,66	1,59	3.320	4.113
2.500,01	3.000,00	1,59	1,50	3.967	4.716
3.000,01	4.000,00	1,50	1,35	4.496	5.842
4.000,01	5.000,00	1,35	1,14	5.386	6.527
5.000,01	6.000,00	1,14	0,98	5.708	6.685
6.000,01	7.000,00	0,98	0,87	5.860	6.730
7.000,01	8.000,00	0,87	0,81	6.088	6.897
8.000,01	9.000,00	0,81	0,78	6.478	7.257
9.000,01	10.000,00	0,78	0,75	7.010	7.760

**Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea  
Cantón Pimampiro  
Zona , Muy Buena \$5000**

Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	2,50	2,18	3	544,37
250,01	500,00	2,18	1,73	544	975
500,01	750,00	1,73	1,38	863	1.209
750,01	1.000,00	1,38	1,25	1.037	1.350
1.000,01	1.500,00	1,25	1,20	1.250	1.852
1.500,01	2.000,00	1,20	1,11	1.806	2.359
2.000,01	2.500,00	1,11	1,06	2.213	2.742
2.500,01	3.000,00	1,06	1,00	2.644	3.144
3.000,01	4.000,00	1,00	0,90	2.997	3.895
4.000,01	5.000,00	0,90	0,76	3.590	4.351

5.000,01	6.000,00	0,76	0,65	3.805	4.456
6.000,01	7.000,00	0,65	0,58	3.907	4.486
7.000,01	8.000,00	0,58	0,54	4.058	4.598
8.000,01	9.000,00	0,54	0,52	4.319	4.838
9.000,01	10.000,00	0,52	0,50	4.674	5.174

**Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea  
Cantón Pimampiro  
Zona Muy Buena, \$3500**

Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	1,75	1,52	2	381,06
250,01	500,00	1,52	1,21	381	683
500,01	750,00	1,21	0,97	604	846
750,01	1.000,00	0,97	0,88	726	945
1.000,01	1.500,00	0,88	0,84	875	1.296
1.500,01	2.000,00	0,84	0,77	1.264	1.651
2.000,01	2.500,00	0,77	0,74	1.549	1.920
2.500,01	3.000,00	0,74	0,70	1.851	2.201
3.000,01	4.000,00	0,70	0,63	2.098	2.726
4.000,01	5.000,00	0,63	0,53	2.513	3.046
5.000,01	6.000,00	0,53	0,46	2.664	3.119
6.000,01	7.000,00	0,46	0,41	2.735	3.141
7.000,01	8.000,00	0,41	0,38	2.841	3.219
8.000,01	9.000,00	0,38	0,36	3.023	3.386
9.000,01	10.000,00	0,36	0,35	3.271	3.621

**Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea  
Cantón Pimampiro  
Zona Buena, \$2500**

Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	1,25	1,09	1	272,18
250,01	500,00	1,09	0,86	272	488
500,01	750,00	0,86	0,69	431	604
750,01	1.000,00	0,69	0,63	519	675
1.000,01	1.500,00	0,63	0,60	625	926
1.500,01	2.000,00	0,60	0,55	903	1.180
2.000,01	2.500,00	0,55	0,53	1.107	1.371
2.500,01	3.000,00	0,53	0,50	1.322	1.572
3.000,01	4.000,00	0,50	0,45	1.499	1.947
4.000,01	5.000,00	0,45	0,38	1.795	2.176

5.000,01	6.000,00	0,38	0,33	1.903	2.228
6.000,01	7.000,00	0,33	0,29	1.953	2.243
7.000,01	8.000,00	0,29	0,27	2.029	2.299
8.000,01	9.000,00	0,27	0,26	2.159	2.419
9.000,01	10.000,00	0,26	0,25	2.337	2.587

**Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea  
Cantón Pimampiro  
Zona Buena, \$1750**

Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	0,88	0,76	1	190,53
250,01	500,00	0,76	0,60	190	341
500,01	750,00	0,60	0,48	302	423
750,01	1.000,00	0,48	0,44	363	472
1.000,01	1.500,00	0,44	0,42	438	648
1.500,01	2.000,00	0,42	0,39	632	826
2.000,01	2.500,00	0,39	0,37	775	960
2.500,01	3.000,00	0,37	0,35	926	1.100
3.000,01	4.000,00	0,35	0,31	1.049	1.363
4.000,01	5.000,00	0,31	0,27	1.257	1.523
5.000,01	6.000,00	0,27	0,23	1.332	1.560
6.000,01	7.000,00	0,23	0,20	1.367	1.570
7.000,01	8.000,00	0,20	0,19	1.420	1.609
8.000,01	9.000,00	0,19	0,18	1.511	1.693
9.000,01	10.000,00	0,18	0,18	1.636	1.811

**Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea  
Cantón Pimampiro  
Zona Regular, \$1500**

Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	0,75	0,65	1	163,31
250,01	500,00	0,65	0,52	163	293
500,01	750,00	0,52	0,41	259	363
750,01	1.000,00	0,41	0,38	311	405
1.000,01	1.500,00	0,38	0,36	375	556
1.500,01	2.000,00	0,36	0,33	542	708
2.000,01	2.500,00	0,33	0,32	664	823
2.500,01	3.000,00	0,32	0,30	793	943
3.000,01	4.000,00	0,30	0,27	899	1.168
4.000,01	5.000,00	0,27	0,23	1.077	1.305

5.000,01	6.000,00	0,23	0,20	1.142	1.337
6.000,01	7.000,00	0,20	0,17	1.172	1.346
7.000,01	8.000,00	0,17	0,16	1.218	1.379
8.000,01	9.000,00	0,16	0,16	1.296	1.451
9.000,01	10.000,00	0,16	0,15	1.402	1.552

**Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea  
Cantón Pimampiro  
Zona Regular, \$750**

Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	0,38	0,33	0	81,65
250,01	500,00	0,33	0,26	82	146
500,01	750,00	0,26	0,21	129	181
750,01	1.000,00	0,21	0,19	156	202
1.000,01	1.500,00	0,19	0,18	188	278
1.500,01	2.000,00	0,18	0,17	271	354
2.000,01	2.500,00	0,17	0,16	332	411
2.500,01	3.000,00	0,16	0,15	397	472
3.000,01	4.000,00	0,15	0,13	450	584
4.000,01	5.000,00	0,13	0,11	539	653
5.000,01	6.000,00	0,11	0,10	571	668
6.000,01	7.000,00	0,10	0,09	586	673
7.000,01	8.000,00	0,09	0,08	609	690
8.000,01	9.000,00	0,08	0,08	648	726
9.000,01	10.000,00	0,08	0,08	701	776

**Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea  
Cantón Pimampiro  
Zona Deficiente, \$500**

Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	0,25	0,22	0	54,44
250,01	500,00	0,22	0,17	54	98
500,01	750,00	0,17	0,14	86	121
750,01	1.000,00	0,14	0,13	104	135
1.000,01	1.500,00	0,13	0,12	125	185
1.500,01	2.000,00	0,12	0,11	181	236
2.000,01	2.500,00	0,11	0,11	221	274
2.500,01	3.000,00	0,11	0,10	264	314
3.000,01	4.000,00	0,10	0,09	300	389
4.000,01	5.000,00	0,09	0,08	359	435

5.000,01	6.000,00	0,08	0,07	381	446
6.000,01	7.000,00	0,07	0,06	391	449
7.000,01	8.000,00	0,06	0,05	406	460
8.000,01	9.000,00	0,05	0,05	432	484
9.000,01	10.000,00	0,05	0,05	467	517

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea Cantón Pimampiro Zona Deficiente, \$250					
Superficie del Predio (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	0,13	0,11	0	27,22
250,01	500,00	0,11	0,09	27	49
500,01	750,00	0,09	0,07	43	60
750,01	1.000,00	0,07	0,06	52	67
1.000,01	1.500,00	0,06	0,06	63	93
1.500,01	2.000,00	0,06	0,06	90	118
2.000,01	2.500,00	0,06	0,05	111	137
2.500,01	3.000,00	0,05	0,05	132	157
3.000,01	4.000,00	0,05	0,04	150	195
4.000,01	5.000,00	0,04	0,04	180	218
5.000,01	6.000,00	0,04	0,03	190	223
6.000,01	7.000,00	0,03	0,03	195	224
7.000,01	8.000,00	0,03	0,03	203	230
8.000,01	9.000,00	0,03	0,03	216	242
9.000,01	10.000,00	0,03	0,03	234	259

### ANEXO 3

#### Tabla de los principales materiales de la construcción

ESTRUCTURA	
MAMPOSTERÍA SOPORTANTE	
MATERIALES	VALOR EN USD/m <sup>2</sup>
No tiene	0.00
Adobe	15.84
Piedra	9.19
Ladrillo	20.74
Bloque	17.82
Tapial	38.50
Columnas	
Caña	1.27
Madera Común	9.02
Hierro	9.83
Hormigón Armado	24.04
Acero	0.00
Madera Procesada(Fina)	0.00

<b>Vigas</b>	
Acero	0.00
Madera Procesada(Fina)	0.00
Caña	1.38
Madera Común	2.81
Hierro	2.86
Hormigón Armado	10.12
<b>Contrapiso/Entrepiso</b>	
Madera Común	2.53
Madera-Ladrillo	1.27
Hierro	1.54
Hormigón Armado	50.88
Madera Procesada(Fina)	0.00
Caña	0.00
Hormigón Madera	0.00
Hormigón Simple	0.00
<b>Paredes</b>	
Ferro-Cemento	0.00
Malla	0.00
Piedra	0.00
Tapial	0.00
Esteel Panel - policarbonato	0.00
Lona	0.00
Aluminio	0.00
Zinc	0.00
Playwood	0.00
Caña	6.16
Adobe	8.14
Bahareque	9.35
Madera Normal	17.27
Bloque	5.94
Prefabricada(Ho. Simple)	17.11
Ladrillo	17.11
Madera Tratada	42.46
<b>Cubiertas</b>	
Acero	0.00
Caña	11.24
Hierro	14.08
Hormigón Armado	54.12
Madera Común	11.33
Madera Procesada(Fina)	0.00
<b>Escaleras</b>	
Caña	0.00
Hierro	1.98
Hormigón Armado	8.69
Ladrillo	0.72
Madera Común	4.02
No tiene	0.00
Piedra	0.00

---

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

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución Política de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. Que, el artículo 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

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

Que de acuerdo al artículo 426 de la Constitución Política: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente."* Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

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

Que, el artículo 715 del Código Civil, prescribe que 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 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, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD

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

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, en aplicación al artículo 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 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.

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

### **Expide:**

## **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2014 -2015**

**Art. 1. DEFINICIÓN DE 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. 2. 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 Pimampiro.

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

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Art. 4. JURISDICCION TERRITORIAL.-** Comprende dos momentos:

### **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, las parroquias que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que, la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01.

El código territorial local está compuesto por trece 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 y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

### **LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones.

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 levantados en la ficha o formulario de declaración.

**Art. 5. SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.

**Art.6. 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 aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts.: 23, 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. 7. 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. 8. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente en la Dirección Financiera Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de la aprobación por el Concejo de la presente ordenanza y la legalización de la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

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

**Art. 9. EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos, la Dirección Financiera Municipal, dispondrá a la Jefatura de Rentas y Avalúos, 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 la Dirección Financiera, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 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. 10. 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. 11. 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. 12. NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles

conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 13. RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

**Art. 14. 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. 15. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Jefatura de Rentas y Avalúos, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 16. 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.

**Art. 17. CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registrador de la propiedad enviarán a la Jefatura de Rentas y Avalúos, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán dicha Jefatura, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 18. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón

determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 19. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 494 al 513 del COOTAD;

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

**Art. 20. VALOR DE LA PROPIEDAD.-**

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

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 urbana del cantón.

### CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA, COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS MUNICIPALES.

#### CIUDAD DE PIMAMPIRO

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA BASICA, COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS MUNICIPALES											
SECTOR	Agua P.	Alcant.	Energ.	Alumb.	Vías	Ac.y Bor.	Red Tel.	RecBas	AseoCa	PROM.	No MANZ
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	88,00	50,00	98,56	94,33	28,44	84	18
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	50,00	1,44	5,67	71,56	16	
02 COBERTURA	95,63	90,80	92,50	92,53	48,83	35,80	53,73	63,67	6,53	64	30

DEFICIT	4,37	9,20	7,50	7,47	51,17	64,20	46,27	36,33	93,47	36	
<b>03 COBERTURA</b>	<b>88,80</b>	<b>95,32</b>	<b>76,85</b>	<b>75,11</b>	<b>22,84</b>	<b>10,22</b>	<b>13,63</b>	<b>14,59</b>	<b>0,89</b>	<b>44</b>	<b>27</b>
DEFICIT	11,20	4,68	23,15	24,89	77,16	89,78	86,37	85,41	99,11	56	
<b>04 COBERTURA</b>	<b>74,19</b>	<b>66,59</b>	<b>47,50</b>	<b>44,13</b>	<b>18,11</b>	<b>6,40</b>	<b>14,73</b>	<b>14,65</b>	<b>0,80</b>	<b>32</b>	<b>30</b>
DEFICIT	25,81	33,41	52,50	55,87	81,89	93,60	85,27	85,35	99,20	68	
<b>05 COBERTURA</b>	<b>26,71</b>	<b>33,97</b>	<b>20,54</b>	<b>19,86</b>	<b>7,17</b>	<b>1,29</b>	<b>6,07</b>	<b>7,71</b>	<b>0,00</b>	<b>14</b>	<b>28</b>
DEFICIT	25,81	33,41	52,50	55,87	81,89	93,60	85,27	85,35	99,20	68	
<b>PROMEDIO</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	<b>67</b>	<b>66</b>	<b>37</b>	<b>21</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>7</b>	<b>48</b>	<b>CIUDAD</b>
DEFICIT	23	23	33	34	63	79	63	61	93	52	

### PARROQUIA MARIANO ACOSTA

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA BASICA, COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS MUNICIPALES											
SECTOR	Agua P.	Alcant.	Energ.	Alumb.	Vías	Ac.y Bor.	Red Tel.	RecBas	AseoCa	PROM.	No MANZ
<b>01 COBERTURA</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>36,40</b>	<b>29,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63</b>	<b>6</b>
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	63,60	71,00	100,00	0,00	100,00	37	
<b>02 COBERTURA</b>	<b>82,93</b>	<b>82,93</b>	<b>100,00</b>	<b>62,67</b>	<b>20,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43</b>	<b>6</b>
DEFICIT	17,07	17,07	0,00	37,33	79,33	100,00	100,00	59,00	100,00	57	
<b>03 COBERTURA</b>	<b>33,33</b>	<b>33,33</b>	<b>100,00</b>	<b>16,00</b>	<b>14,49</b>	<b>5,33</b>	<b>0,00</b>	<b>13,56</b>	<b>0,00</b>	<b>24</b>	<b>9</b>
DEFICIT	66,67	66,67	0,00	84,00	85,51	94,67	100,00	86,44	100,00	76	
<b>PROMEDIO</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>100</b>	<b>60</b>	<b>24</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>CIUDAD</b>
DEFICIT	28	28	0	40	76	89	100	48	100	57	

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares,

información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

### CIUDAD DE PIMAMPIRO:

#### EJE COMERCIAL 150.00 Dólares

#### LOCALIZACIÓN

Calle Ayacucho  
Calle Flores  
Calle Bolívar  
Calle Olmedo  
Calle Rocafuerte  
Calle Eugenio Espejo  
Calle Martínez  
Calle Paquisha

#### DESDE

Calle Bolívar  
Calle Ayacucho  
Calle Ayacucho  
Calle Rocafuerte  
Calle Olmedo  
Calle Rocafuerte  
Calle Rocafuerte  
Luis A Martínez

#### HASTA

Calle Flores  
Calle Martínez  
Calle Martínez  
Calle Bolívar  
Calle Martínez  
Calle Bolívar  
Calle Bolívar  
J. Montalvo

### PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

**CIUDAD DE PIMAMPIRO**

Sector 1: Límite sup.(9.60)	<b>115.00 Dólares</b>	límite inf (8.30)	<b>95.00 Dólares</b>
Sector 2: Límite sup.(8.24)	<b>66.00 Dólares</b>	límite inf (5.75)	<b>47.00 Dólares</b>
Sector 3: Límite sup.(5.74)	<b>22.00 Dólares</b>	límite inf (5.04)	<b>20.00 Dólares</b>
Sector 4: Límite sup.(4.95)	<b>11.00 Dólares</b>	límite inf (3.03)	<b>7.00 Dólares</b>
Sector 5: Límite sup. (2.93)	<b>6.00 Dólares</b>	límite inf (1.07)	<b>3.00 Dólares</b>

**PARROQUIA MARIANO ACOSTA****PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:**

Sector 1: Límite sup.(8.85)	<b>6.00 Dólares</b>	límite inf (7.52)	<b>5.00 Dólares</b>
Sector 2: Límite sup.(7.22)	<b>4.00 Dólares</b>	límite inf (5.08)	<b>3.00 Dólares</b>
Sector 3: Límite sup.(4.60)	<b>2.00 Dólares</b>	límite inf (3.73)	<b>1.50 Dólares</b>

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 de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-****1.- GEOMETRICOS**

	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a 0.95

**2.- TOPOGRAFICOS**

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95

**3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS**

	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a 0.88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a 0.88
HORMIGON	
ASFALTO	

PIEDRA  
LASTRE  
TIERRA

### 3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a 0.93

ACERAS  
BORDILLOS  
TELEFONO  
RECOLECCION DE BASURA  
ASEO DE CALLES

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación, y (S)** Superficie del terreno así:

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO  
O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

#### b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanentes, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

#### FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR m<sup>2</sup> DE EDIFICACION

MUNICIPIO DE PIMAMPIRO CATASTRO URBANO  
2014-2015

NO TIENE	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
0,0000	2,0957	0,9477	0,6333	0,4651	0,5158	0,4668	0,4668	0,0000
NO TIENE	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña				

0,0000	0,7678	0,4270	0,2956	0,1147	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Los.Hor.Ar	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov.Ladill	Bov.Piedra	
0,0000	0,4268	0,2435	0,1249	0,0447	0,1634	0,1508	0,6350	0,0000
Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad.Común	Caña
0,7345	1,2238	0,6809	0,5039	0,5039	0,4067	1,3337	1,0241	0,3813
Hor.Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor.Simple			
0,0458	0,0359	0,0338	0,0100	0,0180	0,0274	0,0000	0,0000	0,0000
Est.Estruc	Los.Hor.Ar	Vig.Metáli	Mad.Fina	Mad.Común	Caña			
11,7908	2,0256	1,2371	1,0196	0,7817	0,2121	0,0000	0,0000	0,0000
Cem.Alisa	Mármol	Ter.Marmet	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tabl-Parqu	Vinil	Duela	Tabla
0,3511	3,0685	2,1480	0,7236	0,4903	1,7018	0,4811	0,5793	0,2161
NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Pied-Ladr-	
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Mármol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cem.Alisad
0,0000	0,8196	0,4353	0,1934	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Mármol-Mar	Pied-Ladr.	Bal.Cement	
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Enl.Are-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tejuelo	Paja-Hojas
0,3066	1,2236	0,7803	0,7103	0,4167	0,6226	0,4752	0,4038	0,1434
NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Hie.Madera	Enrollable		
0,0000	1,1714	0,5531	0,9092	0,9761	0,0000	0,6402	0,0000	0,0000
NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
0,0000	0,5977	0,1704	0,6829	0,2731	0,0670	0,0000	0,0000	0,0000

NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Tol-Hierro				
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Pozo Ciego	C.Ag.Servi	C.Ag.Lluvi	Can.Combin				
0,0000	0,1075	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños C
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Alam.Ext.	Tub.Exteri	Empotrados					
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Ascensor	Piscina	Sau.Turco	Barbacoa				
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se

aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable,

DEPRECIACION							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
	APORTICADOS				SOPORTANTES		
AÑOS CUMPLIDOS	HORMIGON	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE TAPIAL
	1	2	3	4	1	2	3
<b>0-4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>4-9</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>	<b>0,9</b>	<b>0,89</b>	<b>0,88</b>
<b>10-14</b>	<b>0,87</b>	<b>0,86</b>	<b>0,85</b>	<b>0,84</b>	<b>0,82</b>	<b>0,8</b>	<b>0,78</b>
<b>15-19</b>	<b>0,82</b>	<b>0,8</b>	<b>0,79</b>	<b>0,77</b>	<b>0,74</b>	<b>0,72</b>	<b>0,69</b>

<b>20-24</b>	<b>0,77</b>	<b>0,75</b>	<b>0,73</b>	<b>0,7</b>	<b>0,67</b>	<b>0,64</b>	<b>0,61</b>
<b>25-29</b>	<b>0,72</b>	<b>0,7</b>	<b>0,68</b>	<b>0,65</b>	<b>0,61</b>	<b>0,58</b>	<b>0,54</b>
<b>30-34</b>	<b>0,68</b>	<b>0,65</b>	<b>0,63</b>	<b>0,6</b>	<b>0,56</b>	<b>0,53</b>	<b>0,49</b>
<b>35-39</b>	<b>0,64</b>	<b>0,61</b>	<b>0,59</b>	<b>0,56</b>	<b>0,51</b>	<b>0,48</b>	<b>0,44</b>
<b>40-44</b>	<b>0,61</b>	<b>0,57</b>	<b>0,55</b>	<b>0,52</b>	<b>0,47</b>	<b>0,44</b>	<b>0,39</b>
<b>45-49</b>	<b>0,58</b>	<b>0,54</b>	<b>0,52</b>	<b>0,48</b>	<b>0,43</b>	<b>0,4</b>	<b>0,35</b>
<b>50-54</b>	<b>0,55</b>	<b>0,51</b>	<b>0,49</b>	<b>0,45</b>	<b>0,4</b>	<b>0,37</b>	<b>0,32</b>
<b>55-59</b>	<b>0,52</b>	<b>0,48</b>	<b>0,46</b>	<b>0,42</b>	<b>0,37</b>	<b>0,34</b>	<b>0,29</b>
<b>60-64</b>	<b>0,49</b>	<b>0,45</b>	<b>0,43</b>	<b>0,39</b>	<b>0,34</b>	<b>0,31</b>	<b>0,26</b>
<b>65-69</b>	<b>0,47</b>	<b>0,43</b>	<b>0,41</b>	<b>0,37</b>	<b>0,32</b>	<b>0,29</b>	<b>0,24</b>
<b>70-74</b>	<b>0,45</b>	<b>0,41</b>	<b>0,39</b>	<b>0,35</b>	<b>0,3</b>	<b>0,27</b>	<b>0,22</b>
<b>75-79</b>	<b>0,43</b>	<b>0,39</b>	<b>0,37</b>	<b>0,33</b>	<b>0,28</b>	<b>0,25</b>	<b>0,2</b>
<b>80-84</b>	<b>0,41</b>	<b>0,37</b>	<b>0,35</b>	<b>0,31</b>	<b>0,26</b>	<b>0,23</b>	<b>0,19</b>
<b>85-89</b>	<b>0,4</b>	<b>0,36</b>	<b>0,33</b>	<b>0,29</b>	<b>0,25</b>	<b>0,21</b>	<b>0,18</b>
<b>90 ó más</b>	<b>0,39</b>	<b>0,35</b>	<b>0,32</b>	<b>0,28</b>	<b>0,24</b>	<b>0,2</b>	<b>0,17</b>

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación =

Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de esta

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0

3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

**Art. 21. DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

**Art. 22. DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.20 o/oo (UNO PUNTO VEINTE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 23. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

**Art. 24. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados 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 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b. El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los inmuebles considerados obsoletos, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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. 25. RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2º/oo) 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.

**Art. 26. LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran 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 COOTAD.

**Art. 27. TASA POR PROCESAMIENTO DE DATOS.-** Se cobrará la cantidad de \$2,00 (Dos dólares Americanos) a todos los predios ubicados en los sectores urbanos de Pimampiro y Mariano Acosta. Esta contribución servirá para la actualización de los catastros.

**Art. 28. EPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

**FECHA DE PAGO Y 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, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

**Art. 29. DEROGATORIA.-** Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre toda otra norma que explícita o implícitamente se le opongan. De manera expresa se deroga la Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2012 – 2013, expedida el 19 de diciembre de 2011, publicada en la Gaceta Oficial N.5 del 22 de diciembre de 2011; y, en el Registro Oficial N.714 del 31 de mayo de 2012.

**ART 30. VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio web institucional y además en el Registro Oficial y rige para el bienio 2014 -2015.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro a los veinte y tres días del mes de diciembre de dos mil trece.

f.) Crnl. (sp) José Emigdio Daza, Alcalde GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General Concejo Municipal

**CERTIFICO:** Que la presente "Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2014 -2015, en sesiones extraordinaria del 20 de diciembre y ordinaria del 23 de diciembre de dos mil trece, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 27 de diciembre de 2013

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General del Concejo Municipal

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente "Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2014 -2015", y ordeno su PROMULGACION a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y en el Registro Oficial.

Pimampiro, 27 de diciembre de 2013

f.) Crnl. (sp) José Daza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial de la presente "Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el

bienio 2014 -2015", el señor Crnl. (sp) José Daza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los veinte y siete días del mes de diciembre de dos mil trece.- LO CERTIFICO.-

Pimampiro, 27 de diciembre de 2013

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General del Concejo Municipal



**Gobierno Autónomo  
Descentralizado**

Crnl. (sp) José E. Daza  
ALCALDE  
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

Lic. Carlos Silva Montesdeoca  
VICEALCALDE  
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

**CONCEJALAS Y CONCEJALES**

Sr. Sello Chalfuelán Paucar  
Sra. Margarita Hurtado Cabrera  
Sra. Marcela Frías Herrera

Sr. Franklin Chamorro Chuquín  
Tec. Mayra Montenegro Mejía  
Prof. Carlos Vásquez Mera

Lic. Irene Ramírez Vaca  
SECRETARIA DEL CONCEJO