



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

---

GACETA OFICIAL  
Administración del Ec. Oscar Narváez Rosales  
ALCALDE DE PIMAMPIRO

Pimampiro, 28 de diciembre 2015 **No. 65**

Flores 2-032 e Imbabura – Parque 24 de Mayo

INDICE

CONCEJO MUNICIPAL

**ORDENANZA**

	<b>Páginas</b>
Ordenanza que regula la formación de Los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios para el bienio 2016 – 2017. ....	1

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.”*;

---

**EL CONCEJO DEL 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

**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 “9) *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** la Constitución de la República respecto de los principios del régimen tributario menciona “*Art. 300.- El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.*”;

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

**Que**, el artículo 139 del 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. Es obligación de dichos*

gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. (...)

**Que**, respecto de 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**, de conformidad con el Código Tributario determina en el artículo 5 que “El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad.”;

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

**Que**, el COOTAD prescribe en el artículo 242 que “el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. (...)”;

**Que**, la normativa para reglamentar los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, se encuentra establecido según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD que determina “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;

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

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

**Que**, el artículo 68 del Código Tributario determina que “La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo” y en concordancia con el artículo 489 del COOTAD, se determina la facultad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad San Pedro de Pimampiro a ejercer la determinación de la obligación tributaria conforme a la ley;

**Que**, el artículo 88 del Código Tributario, menciona que la facultad tributaria se efectuará “La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: 1. Por declaración del sujeto pasivo; 2. Por actuación de la administración; o, 3. De modo mixto.”.

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 PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS PARA EL BIENIO 2016 -2017**

## CAPITULO I DEFINICIONES

**Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.-** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 2.- CLASES DE BIENES.-** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquel sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 3.- DEL CATASTRO.-** Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

**Art. 4.- 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.

El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Art. 5. DE LA PROPIEDAD.-** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

**Art. 6. 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 y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

#### **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 y rural, 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, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Art. 7. – 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 registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las

adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. 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.

#### **CAPÍTULO II**

#### **DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS**

**Art. 8. – VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 9. – 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. 10.- 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. 11.- 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 yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

**Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante la Directora o 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 la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

### **CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Art. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Directora o el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU para todo el período del bienio.

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

**Art. 14. -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. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero o Directora Financiera, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 16. - 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. 17.- 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. 18. - SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

#### CAPITULO IV

#### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 21.- 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. 22.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las

zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas se encuentran delimitados mediante la ORDENANZA DE DELIMITACION URBANA Y QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO aprobada por el Concejo Municipal con fecha 06 de marzo del 2015, publicada en el registro oficial No. 319 de fecha 18 de mayo del 2015, en concordancia con la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, expedida el 3 de marzo del 2015.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

**Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del COOTAD;

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

**Art. 24. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-**

**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.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de

administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

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

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

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON PIMAMPIRO  
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015**

VALORACION DEL SUELO URBANO DE PIMAMPIRO												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
SECTOR	SECTOR	RED DE	RED DE	E. ELECTRICA	ALUMBRA DO	RED VIAL	SUM A	ACERAS Y BORDILLOS	RED	RECOLECCION	ASEO	PROMEDIO
		ALCANTARILL.	AGUA POTABLE			URBANA			TELEFONICA	DE BASURA	DE CALLES	
02	COBERTURA	97.68	98.72	100.00	100.00	83.18	94.89	95.73	94.92	98.97	100.00	97.03
	DEFICIT	2.32	1.28	0.00	0.00	16.82	5.11	4.27	5.08	1.03	0.00	2.97
03	COBERTURA	63.00	88.62	96.88	96.20	22.68	67.76	7.40	49.20	96.25	100.00	57.96
	DEFICIT	37.00	11.38	3.13	3.80	77.32	32.24	92.60	50.80	3.75	0.00	42.04
04	COBERTURA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.00	0.00	0.00	100.00	100.00	42.86
	DEFICIT	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	96.00	100.00	100.00	26.00	28.00	57.14
PROMEDIO COBERTURA		40.17	46.84	49.22	49.05	26.47	41.66	25.78	36.03	73.81	75.00	49.46
PROMEDIO DEFICIT		59.83	53.17	50.78	50.95	73.54	58.34	74.22	63.97	26.20	25.00	50.54
VALORACION DEL SUELO URBANO DE CHUGA												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
SECTOR	SECTOR	RED DE	RED DE	E. ELECTRICA	ALUMBRA DO	RED VIAL	SUM A	ACERAS Y BORDILLOS	RED	RECOLECCION	ASEO	PROMEDIO
		ALCANTARILL.	AGUA POTABLE			URBANA			TELEFONICA	DE BASURA	DE CALLES	
01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	16.2	94.89	16.2	000	98.97	100.00	97.03
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	83.1	5.11	83.1	100,0	1.03	0.00	2.97
PROMEDIO COBERTURA		100.00	100.00	100.00	100.00	16.2	94.89	16.2	000	98.97	100.00	97.03
PROMEDIO DEFICIT		0.00	0.00	0.00	0.00	83.1	5.11	83.1	100,0	1.03	0.00	2.97
VALORACION DEL SUELO URBANO DE SIGSIPAMBA												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
SECTOR	SECTOR	RED DE	RED DE	E. ELECTRICA	ALUMBRA DO	RED VIAL	SUM A	ACERAS Y BORDILLOS	RED	RECOLECCION	ASEO	PROMEDIO
		ALCANTARILL.	AGUA POTABLE			URBANA			TELEFONICA	DE BASURA	DE CALL	

		LE					OS					ES	
0 2	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	31.70	17.71	0.00	0.00	50.00	0.00	17.71	
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	68.30	82.29	100.00	100.00	50.00	100.00	82.29	
PROMEDIO COBERTURA		100.00	100.00	100.00	100.00	31.70	17.71	0.00	0.00	50.00	0.00	17.71	
PROMEDIO DEFICIT		00.00	00.00	00.00	00.00	68.30	82.29	100.00	100.00	50.00	100.00	82.29	
VALORACION DEL SUELO URBANO DE MARIANO ACOSTA													
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS													
SECTOR	SECTOR	RED DE	RED DE	E. ELECTRICA	ALUMBRA DO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED	RECOLECCION	ASEO	PROMEDIO		
		ALCANTARILL.	AGUA POTABLE			URBANA		TELEFONICA	DE BASURA	DE CALLES			
0 1	COBERTURA	88.64	100.00	100.00	100.00	32.64	80.32	25.40	95.50	100.00	100.00	77.40	
	DEFICIT	11.33	0.00	0.00	0.00	67.36	19.68	74.60	4.50	0.00	0.00	22.60	
PROMEDIO COBERTURA		88.64	100.00	100.00	100.00	32.64	80.32	25.40	95.50	100.00	100.00	77.40	
PROMEDIO DEFICIT		11.36	0.00	0.00	0.00	67.36	19.68	74.60	4.50	0.00	0.00	22.60	

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los inmuebles, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la

base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO CATASTRO 2016  
ÁREA URBANA DE PIMAMPIRO

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No Mz
1	12.43	150	11.49	138,51	21
2	11.46	120	10.52	109,50	1
3	10.49	100	9.55	90,45	4
4	9,52	85	8.58	76,42	10
5	8.56	60	7.61	52,39	49
6	7.59	37	6.64	30,36	21
7	6.62	28	5.65	22,35	11

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, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y

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

## CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

<b>1.- GEOMÉTRICOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>	
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94	
1.2.-FORMA	1.0 a .94	
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94	
1.4.-LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95	
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>		
2.1.-CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95	
2.2.-TOPOGRAFÍA	1.0 a .95	
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>	
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88	
AGUA POTABLE		
ALCANTARILLADO		
ENERGIA ELECTRICA		
3.2.-VIAS	<b>COEFICIENTE</b>	
ADOQUIN	1.0 a .88	
HORMIGON		
ASFALTO		
PIEDRA		
LASTRE		
TIERRA		
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93	
ACERAS		
BORDILLOS		
TELEFONO		
RECOLECCION DE BASURA		
ASEO DE CALLES		

Las particularidades físicas de cada inmueble 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 permanente, 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,

entrepisos, 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 - Rubros de Edificación del predio**

Constante Reposición	Valor
1 piso	
+ 1 piso	

Rubro Edificación	Valor
<b>ESTRUCTURA</b>	

Columnas y Pilastras	Valor
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100
Pilotes	1,4130
Hierro	1,4120
Madera Común	0,7020
Caña	0,4970
Madera Fina	0,5300
Bloque	0,4680
Ladrillo	0,4680
Piedra	0,4680
Adobe	0,4680
Tapial	0,4680

Vigas y Cadenas	Valor
No tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9350
Hierro	0,5700
Madera Común	0,3690
Caña	0,1170
Madera Fina	0,6170

Entre Pisos	Valor
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9500
Hierro	0,6330
Madera Común	0,3870
Caña	0,1370
Madera Fina	0,4220
Madera y Ladrillo	0,3700
Bóveda de Ladrillo	1,1970
Bóveda de Piedra	1,1970

Paredes	Valor
No tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	0,6730
Caña	0,3600
Madera Fina	1,6650
Bloque	0,8140
Ladrillo	0,7300
Piedra	0,6930
Adobe	0,6050
Tapial	0,5130
Bahareque	0,4130
Fibro-Cemento	0,7011

Escalera	Valor
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,1010
Hormigón Ciclopeo	0,0851
Hormigón Simple	0,0940
Hierro	0,0880
Madera Común	0,0690
Caña	0,0251
Madera Fina	0,0890
Ladrillo	0,0440
Piedra	0,0600

Cubierta	Valor
Hormigón Armado	1,8600
Hierro	1,3090
Estereoestructura	7,9540

Rubro Edificación	Valor
<b>ACABADOS</b>	

Pisos	Valor
Madera Común	0,2150
Caña	0,0755
Madera Fina	1,4230
Arena-Cemento	0,2100
Tierra	0,0000
Mármol	3,5210
Marmetón	2,1920
Marmolina	1,1210
Baldosa Cemento	0,5000
Baldosa Cerámica	0,7380
Parquet	1,4230
Vinyl	0,3650
Duela	0,3980
Tablon / Gress	1,4230
Tabla	0,2650
Azulejo	0,6490

Revestimiento Interior	Valor
No tiene	0,0000
Madera Común	0,6590
Caña	0,3795
Madera Fina	3,7260
Arena-Cemento	0,4240
Tierra	0,2400
Marmol	2,9950
Marmetón	2,1150
Marmolina	1,2350
Baldosa Cemento	0,6675
Baldosa Cerámica	1,2240
Grafiado	1,1360
Champiado	0,6340

Exterior	Valor
No tiene	0,0000
Arena-Cemento	0,1970
Tierra	0,0870
Marmol	0,9991
Marmetón	0,7020
Marmolina	0,4091
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,4060
Grafiado	0,3790
Champiado	0,2086

Escalera	Valor
No tiene	0,0000
Madera Común	0,0300
Caña	0,0150
Madera Fina	0,1490
Arena-Cemento	0,0170
Marmol	0,1030
Marmetón	0,0601
Marmolina	0,0402
Baldosa Cemento	0,0310
Baldosa Cerámica	0,0623
Grafiado	0,0000
Champiado	0,0000

Rubro Edificación	Valor
<b>ACABADOS</b>	

Tumbados	Valor
No tiene	0,0000
Madera Común	0,4420
Caña	0,1610
Madera Fina	2,5010
Arena-Cemento	0,2850
Grafiado	0,4250
Champiado	0,4040
Fibro Cemento	0,6630
Fibra Sintética	2,2120
Estuco	0,4040

Cubierta	Valor
Arena-Cemento	0,3100
Fibro Cemento	0,6370
Teja Común	0,7910
Teja Vidriada	1,2400
Zinc	0,4220
Polietileno	
Domos / Traslúcido	
Ruberoy	
Paja-Hojas	0,1170
Cady	0,1170
Tejuelo	0,4090
Baldosa Cerámica	0,0000
Baldosa Cemento	0,0000
Azulejo	0,0000

Puertas	Valor
No tiene	0,0000
Madera Común	0,6420
Caña	0,0150
Madera Fina	1,2700
Aluminio	1,6620
Enrollable	0,8630
Hierro-Madera	1,2010
Madera Malla	0,0300
Tol Hierro	1,1690

Ventanas	Valor
No tiene	0,0000
Madera Común	0,1690
Madera Fina	0,3530
Aluminio	0,4740
Enrollable	0,2370
Hierro	0,3050
Madera Malla	0,0630

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

Closets	Valor
No tiene	0,0000
Madera Común	0,3010
Madera Fina	0,8820
Aluminio	0,1920

Rubro Edificación	Valor
<b>INSTALACIONES</b>	

Sanitarios	Valor
No tiene	0,0000
Pozo Ciego	0,1090
Servidas	0,1530
Lluvias	0,1530
Canalización Combinado	0,5490

Baños	Valor
No tiene	0,0000
Letrina	0,0310
Baño Común	0,0530
Medio Baño	0,0970
Un Baño	0,1330
Dos Baños	0,2660
Tres Baños	0,3990
Cuatro Baños	0,5320
+ de 4 Baños	0,6660

Eléctricas	Valor
No tiene	0,0000
Alambre Exterior	0,5940
Tubería Exterior	0,6250
Empotradas	0,6460

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 asignarán 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, a reparar y obsoleto.

81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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 estado de conservación.

**Factores de Depreciación de Edificación Urbano**

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2

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

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

**Art. 25. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.**- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Art. 26. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.**- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

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

**Art. 27.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.2‰ (UNO PUNTO DOS POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

El impuesto predial no podrá ser menor al valor cancelado en el año anterior, excepto en los casos en que la disminución de la base imponible se deba a una disminución de áreas de terreno por fraccionamiento o partición; y/o disminución del área de construcción.

**Art. 28. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** Se establece un recargo anual del dos por mil (2 ‰) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en

este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

**Art. 29.- DEDUCCIONES TRIBUTARIAS.-** Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

- a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;
- b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las

instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble.

Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;

- c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los Certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

- d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,
- e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de

aplicación que elaborará la Dirección Financiera.

**Art. 30.- TASA ADMINISTRATIVA.-** Se cobrará la cantidad de DOS DÓLARES AMERICANOS (USD. 2.00) por concepto de procesamiento de datos a todos los sujetos pasivos del impuesto a la propiedad urbana determinada de conformidad con el COOTAD en concordancia con esta ordenanza.

**Art. 31.- LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imposables 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. 32.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 33. - 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:

## FECHA DE PAGO

## PORCENTAJE DE DESCUENTO

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

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

### **DISPOSICIONES GENERALES**

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

**SEGUNDA.-** Certificación de Avalúos.- La Unidad de Avalúos y Catastros del GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

**TERCERA.-** Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de

la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

**CUARTA.-** Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente. De manera expresa se deroga 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.**

**QUINTA.-** Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, dominio web institucional así como su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2016-2017.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los cuatro días del mes de diciembre de dos mil quince.

f.) Ec. Oscar Narváez R.  
**ALCALDE GAD. MUNICIPAL  
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

f.) Lic. Irene Ramírez V.  
**SECRETARIA CONCEJO  
MUNICIPAL, ENCARGADA**

**CERTIFICO:** Que la presente “Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios para el bienio 2016 – 2017”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de San Pedro de Pimampiro, en sesiones extraordinaria de treinta de noviembre y ordinaria del cuatro de diciembre de dos mil quince, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 11 de diciembre de 2015

f.) Lic. Irene Ramírez V.

**SECRETARIA CONCEJO  
MUNICIPAL, ENCARGADA**

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 para el bienio 2016 – 2017”, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial

**ANEXOS:**

Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial.

Pimampiro, 11 de diciembre de 2015

f.) Ec. Oscar Narváez R.

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

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial, de la presente “Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios para el bienio 2016 – 2017”, el economista Oscar Narváez R., Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, en la fecha antes mencionada.

Pimampiro, 11 de diciembre de 2015

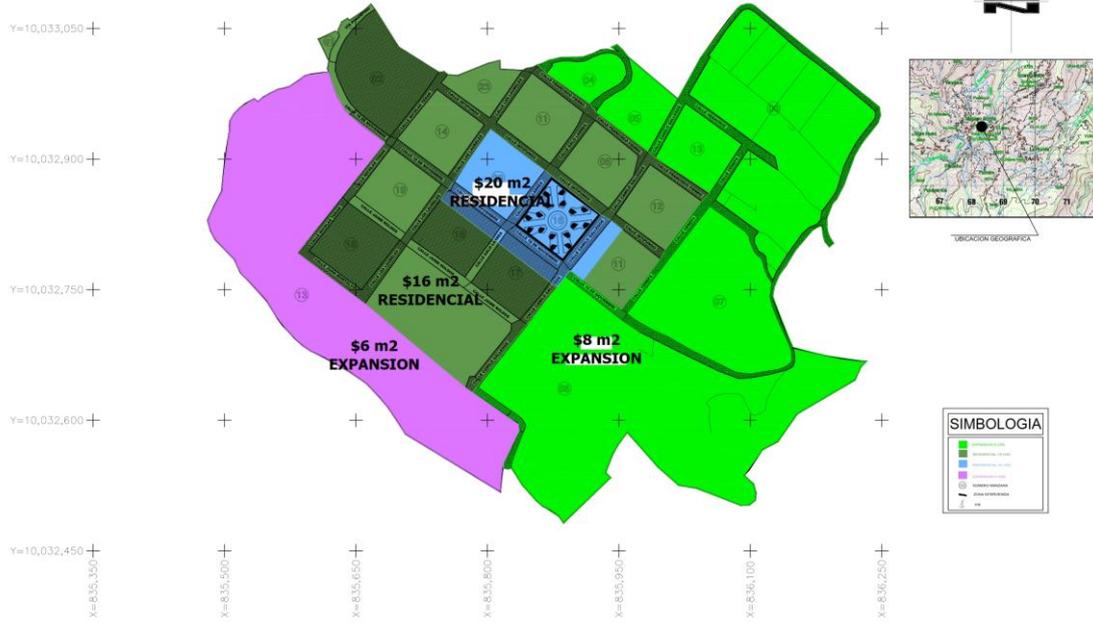
f.) Lic. Irene Ramírez V.

**SECRETARIA CONCEJO  
MUNICIPAL, ENCARGADA**



MARIANO ACOSTA URBANO:

PLANO VALOR DE SUELO



SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA URBANO:

SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA PLANO VALOR DE SUELO



CHUGÁ URBANO:

