



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

GACETA OFICIAL

Administración del Ec. Oscar Narváez Rosales
ALCALDE DE PIMAMPIRO

Pimampiro, 26 de diciembre de 2025

No. 213

Imbabura y Flores – Parque 24 de Mayo

SUMARIO

CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO, QUE REGIRÁN EL BIENIO 2026 - 2027”Pág. 2

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

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

De conformidad a la disposición en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo", los GADsM y Distritos Metropolitanos, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2026 – 2027.

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 48 de la Constitución de la República dispone que el Estado adoptará medidas que aseguren: La inclusión social, la obtención de créditos y rebajas o exoneraciones tributarias, el desarrollo de programas y políticas dirigidas a fomentar su esparcimiento y descanso, la participación política, el incentivo y apoyo para proyectos productivos y la garantía del ejercicio de plenos derechos de las personas con discapacidad;

Que, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades dispone: *“Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará*

sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.”;

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

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

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

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

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

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República determina que: “Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.”;

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

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República determina que: *"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:*

1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.*
2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.*
3. *Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. (...)"*;

Que, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución de la República: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente."*

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana (...)"*;

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

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

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

Que, el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece de los ingresos propios de la gestión que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas."*

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

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

Que, el artículo 10 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe que: *"El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. En el marco de esta organización territorial, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales de gobierno; distritos metropolitanos, circunscripciones territoriales de pueblos y nacionalidades indígenas, afroecuatorianas y montubias y el concejo de gobierno de la provincia de Galápagos."*;

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código."*;

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización: *"El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. (...)";*

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

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

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales señala que: *“Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.*

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.”;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: “Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”;

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

Que, en el artículo 58.1 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública establece: “Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo

máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

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

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

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

EXPIDE:

“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO, QUE REGISTRÁN EL BIENIO 2026 -2027”

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo. 1.- Objeto. – El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana, para el bienio 2026-2027.

Artículo. 2.- Ámbito de Aplicación. – El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será la Cabecera Cantonal, Cabeceras Parroquiales y todas las parroquias rurales y núcleos urbanos de las parroquias rurales del Cantón San Pedro de Pimampiro señaladas en el PDOT y PUGS 2023-2027.

Artículo. 3.- Clases De Bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo. 4.- Del Catastro. - Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Artículo. 5.- Formación del Catastro. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural del Cantón San Pedro de Pimampiro, comprende:

- a) *El levantamiento de información predial;*
- b) *La administración de dicha información a través de sistemas informáticos gráficos y alfanuméricos;*
- c) *La estructuración de procesos automatizados para la gestión de información;*
- d) *La actualización del inventario de la información catastral;*
- e) *La determinación del valor de la propiedad;*
- f) *La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;*
- g) *La generación de normativas técnicas y jurídicas para la gestión de la información; y,*
- h) *El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión.*

Artículo. 6.- De la Propiedad. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas públicas, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Artículo. 7.- Procesos de Intervención Territorial. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del Cantón. Estos procesos son de dos tipos:

a) La Codificación Catastral:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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

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

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

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

b) El Levantamiento Predial:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su

información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

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

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

Artículo. 8.- Catastros y Otras Entidades que Poseen Información de la Propiedad.- Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

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

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Artículo. 9.- Valor de la Propiedad. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo:** que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.
- b) **El valor de las edificaciones:** que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición:** que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo. 10.- Notificación. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

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

Artículo. 11.- Sujeto Activo. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Artículo. 12.- Sujetos Pasivos. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Artículo 13.- Reclamos y Recursos. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Código Orgánico Administrativo y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo. 14.- Deducciones, Rebajas y Exenciones. - Determina la base imponible, se consideran las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el

Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador (RBU). Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Artículo. 15.- Adicional en favor del Cuerpo de Bomberos del Cantón. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en concordancia con el artículo 17, numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Artículo. 16.- Emisión de Títulos de Crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera ordenará a la Unidad de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Artículo. 17.- Liquidación de los Créditos. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo. 18.- Imputación De Pagos Parciales. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden:

- I. A intereses;
- II. Al tributo; y,
- III. A multas y costas.

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

Artículo. 19.- Sanciones Tributarias. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo. 20.- Certificación de Avalúos. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GAD Municipal de acuerdo a la base legal correspondiente:

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

Artículo. 21.- 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

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 22.- 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,

d). - Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; y,

e). - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

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

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

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD 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 V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo. 23.- Objeto del Impuesto. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo. 24.- Sujetos Pasivos. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Artículo 25. Hecho Generador. - El catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones

Artículo. 26.- Impuestos que Gravan a los Predios Urbanos. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios;

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Artículo. 27.- Valor de la Propiedad Urbana. -

1.- Valor de predio. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos en el Art. 502 del COOTAD:

- a) *Valor del suelo;*
- b) *Valor de las edificaciones;*
- c) *Valor de reposición.*

Con este propósito, el Concejo Municipal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad o determinados servicios tales como: agua potable, Alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizados en la realidad urbana. Esa información permite, además analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. *Universo de estudio, territorio urbano;*
- b. *Infraestructura Básica;*
- c. *Infraestructura complementaria; y,*
- d. *Servicios municipales.*

Además, se considera el análisis de:

- a. *Características del uso y ocupación del suelo;*
- b. *Morfología; y,*
- c. *Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.*

Con ello, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

AÑO 2026

PARROQUIA PIMAMPIRO

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillos	Aseo Calles	Recolección Basura	PROMEDIO SECTOR	NÚMERO MANZANAS
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	84,63	96,48	98,85	96,34	99,90	97,02	37,00
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	15,37	3,52	1,15	3,66	0,10	2,98	
02 COBERTURA	100,00	100,00	97,46	69,57	73,84	95,45	55,33	98,50	86,27	55,00
DEFICIT	0,00	0,00	2,54	34,43	26,16	4,55	44,67	1,50	13,73	
03 COBERTURA	97,24	97,24	97,55	70,85	95,25	92,30	62,50	97,40	88,79	25,00
DEFICIT	2,76	2,76	2,45	29,15	4,75	7,70	37,50	2,60	11,21	
04 COBERTURA	93,10	93,08	85,32	62,45	78,80	74,50	72,80	96,50	82,07	8,00
DEFICIT	6,90	6,92	14,68	37,55	21,20	86,56	27,20	3,50	17,93	
T: COBERTURA	97,58	97,58	95,08	71,87	86,09	90,27	62,92	98,05	87,43	125,00
T: DEFICIT	2,42	2,42	4,92	28,13	13,91	9,73	37,08	1,95	12,57	

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

CHALGUAYACU

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillos	Aseo Calles	Recolección Basura	PROMEDIO SECTOR	NÚMERO MANZANAS
01 COBERTURA	95,00	98,00	100,00	90,00	96,48	98,85	2,00	99,90	85,02	25,00
DEFICIT	5,00	2,00	0,00	10,00	3,52	1,15	98,00	0,10	14,98	

SAN FRANCISCO DE PARAGACHI

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillos	Aseo Calles	Recolec. Basura	PROMEDIO SECTOR	NÚMERO MANZANAS
01 COBERTURA	90,00	95,00	95,00	98,00	80	55	2,00	95,00	76,25	17,00
DEFICIT	10,00	5,00	5,00	2,00	20	45	98,00	5,00	23,75	
02 COBERTURA	40,00	50,00	92,00	90,00	30	5	0,00	40,00	43,38	32,00
DEFICIT	60,00	50,00	8,00	10,00	70	95	100,00	60,00	56,62	
T: COBERTURA	65	72,5	93,5	94	55	30	1	67,5	119,63	51,00
T: DEFICIT	35	27,5	6,5	6	45	70	99	32,5	80,37	

MARIANO ACOSTA

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillos	Aseo Calles	Recolec. Basura	PROMEDIO SECTOR	NÚMERO MANZANAS
01 COBERTURA	80,00	80,00	85,00	95,00	60,00	90,00	20,00	98,00	76	5,00
DEFICIT	20,00	20,00	15,00	5,00	40,00	10,00	80,00	2,00	24	
02 COBERTURA	80,00	80,00	85,00	95,00	60,00	90,00	10,00	98,00	74,75	15,00
DEFICIT	20,00	20,00	15,00	5,00	40,00	10,00	90,00	2,00	25,25	
T: COBERTURA	80,00	80,00	85,00	95,00	60,00	90,00	15,00	98,00	75,38	20,00
T: DEFICIT	20,00	20,00	15,00	5,00	40,00	10,00	85,00	2,00	24,62	

SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

SECTOR	Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillos	Aseo Calles	Recolec. Basura	PROMEDIO SECTOR	NÚMERO MANZANAS
01 COBERTURA	90,00	90,00	90,00	75,00	80,00	70,00	10,00	90,00	69,38	5,00
DEFICIT	10,00	10,00	10,00	25,00	20,00	30,00	90,00	10,00	30,62	

CHUGÁ

SECTOR	Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillos	Aseo Calles	Recolec. Basura	PROMEDIO SECTOR	NÚMERO MANZANAS
01 COBERTURA	90,00	90,00	90,00	80,00	70,00	70,00	10,00	95,00	70,63	10,00
DEFICIT	10,00	10,00	10,00	20,00	30,00	30,00	90,00	5,00	29,37	

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ÁREA URBANA

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de compra venta real de las parcelas o solares**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, de acuerdo a los anexos 1, 2, 3, 4, 5, y 6 sobre el cual se determine **el valor base por ejes, manzanas ó por sectores homogéneos**. Expresado en el cuadro siguiente:

VALOR m2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026

ÁREA URBANA DE PIMAMPIRO					
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR _m 2	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	Nº MANZANA
1	2,67	\$ 20.00	1,72	\$ 18.28	5
2	3,30	\$ 28.00	2,70	\$ 25.30	11
3	3,90	\$ 30.00	3,35	\$ 26.31	8
4	4,15	\$ 35.00	3,95	\$ 29.45	10
5	4,50	\$ 37.00	4,20	\$ 32.33	12
6	5,20	\$ 50.00	4,60	\$ 44.35	21
7	5,90	\$ 60.00	5,25	\$ 53.36	20
8	6,70	\$ 80.00	5,95	\$ 72.39	6
9	7,6	\$ 85.00	6,80	\$ 76.42	12
10	8,40	\$ 100.00	7,70	\$ 90.45	6
11	9,20	\$ 120.00	8,45	\$ 109.48	4
12	9,95	\$ 150.00	9,25	\$ 138.51	22

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA CHUGÁ					
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	Nº MANZANA
1	7,95	\$ 18.00	6,25	\$ 16.50	6
2	6,00	\$ 16.00	4,45	\$ 9.50	4

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	Nº MANZANA
1	8,95	\$ 15.00	6,25	\$ 12.50	2
2	6,00	\$ 12.00	4,45	\$ 10.50	1
3	4,00	\$ 10.00	2,45	\$ 5.50	2

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA MARIANO ACOSTA

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	Nº MANZANA
1	9,95	\$ 16.00	8,25	\$ 13.50	3
2	8,20	\$ 13.00	7,45	\$ 9.50	8
3	7,20	\$ 9.00	6,50	\$ 6.50	9

ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD CHALGUAYACU

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m ²	Nº MANZANA
1	\$ 6.00	8
2	\$ 5.00	7
3	\$ 4.00	8
4	\$ 3.00	2

ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE PARAGACHI

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m ²	Nº MANZANA
1	\$ 6.00	8
2	\$ 5.00	10
3	\$ 4.00	8
4	\$ 3.00	15
5	\$ 2.00	10

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

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

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

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

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

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

3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1. INFRAESTRUCTURA BÁSICA • AGUA POTABLE • ALCANTARILLADO • ENERGÍA ELÉCTRICA	1.0 a 0.88
3.2. VÍAS ADOQUÍN, HORMIGÓN, ASFALTO, PIEDRA, LASTRE, TIERRA	1.0 a 0.80

3.3. INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	
• ACERAS, BORDILLOS • TELÉFONO • RECOLECCIÓN DE BASURA, ASEO DE CALLES	1.0 a 0.90

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor m2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual o particularizado de la propiedad;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2) 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 constaran los siguientes indicadores:

- De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.
- **En su estructura:** columnas, vigas y cadenas, 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. Como información de la propiedad se valorará.

- **Otras inversiones como:** sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

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

Factores - Rubros de Edificación del Predio

Constante Reposición

1 piso
+ 1 piso

Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armados	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530

Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Cubierta		Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Tablón/Grees	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
No Tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	Revestimiento Interior		Polietileno	0,0000	Eléctricas	
Caña	0,1170	No Tiene	0,0000	Domos / Traslúcido	0,0000	No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoy	0,0000	Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		

Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350		
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas	
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150
				Madera Fina	1,2700
				Aluminio	1,6620
				Enrollable	0,8630
				Hierro- Madera	1,2010
				Madera Malla	0,0300
				Tol Hierro	1,1690
Paredes		Exterior		Ventanas	
No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9314	Arena- Cemento	0,1970	Madera Común	0,1690
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Fina	0,3530
Caña	0,3600	Mármol	0,9991	Aluminio	0,4740
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020	Enrollable	0,2370
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	Hierro	0,3050
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Malla	0,0630
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086		
Bahareque	0,4130				
Fibro-Cemento	0,7011	Escalera			
		No Tiene	0,0000		
		Madera Común	0,0300		
Escalera					

No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Cubre Ventanas	
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000
Hormigón Ciclope	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850
Hormigón Simple	0,0940	Mármol	0,1030	Madera Común	0,0870
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000		
				Closets	0,0000
				No tiene	0,3010
				Madera Común	0,8820
				Madera Fina	0,1920
				Aluminio	
Cubierta					
Hormigón Armado	1,8600				
Hierro	1,3090				
Estereoestructura	7,9540				

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da resultado el costo pro rubro;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectuará mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,

4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la relación de valor metro cuadrado, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (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 éste, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

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

35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28

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

Valor m2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación c factor de estado de conservación.
El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficie de cada bloque

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

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

CAPITULO VI

DE LA DETERMINACIÓN

Artículo. 28.- Determinación de la Base Imponible. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras leyes.

Artículo. 29.- Impuesto Anual Adicional a Propietarios de Solares No Edificados o de Construcciones Obsoletas en Zonas de Promoción Inmediata. - Los propietarios de solares no

edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados. El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata; y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Artículo. 30.- Impuesto a los Inmuebles No Edificados. – Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Artículo. 31.- Determinación del Impuesto Predial. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará el valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de 1.20 x 1.000, (UNO PUNTO VEINTE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo. 32.- Tributo adicional al impuesto predial urbano. - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa anual por procesamiento de datos: El valor de 2,50 USD por cada unidad predial.
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos: El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.
- c) La tarifa anual de la tasa por servicios de seguridad ciudadana en el área urbana es de USD. 1.50.

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

Artículo. 33.- Liquidación Acumulada. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 34. – Zonas Urbano Marginales. – Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas Urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante Ordenanza.

Artículo. 35.- Normas Relativas a Predios en Condominio. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el artículo 506 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo. 36.- Época de Pago. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

DISPOSICIONES GENERALES

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

SEGUNDA. - Certificación de Avalúos. - El Analista de la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro, conferirá los certificados de avalúos 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 al GAD Municipal y también para los diferentes tramites a realizarse en el GAD Municipal.**

TERCERA. - Supletoriedad y preeminencia. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

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

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL:

ÚNICA.- La Ordenanza que regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pimampiro, que regirán el Bienio 2026 -2027, entrará en vigencia a partir del 01 de enero de 2026, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

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

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

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

CERTIFICO: Que la presente Ordenanza que regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pimampiro, que regirán el Bienio 2026 -2027, fue discutido y aprobado en sesiones ordinarias del 18 y 26 de diciembre de 2025, en primero y segundo debate respectivamente.

Pimampiro, 26 de diciembre de 2025

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

De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente Ordenanza que regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pimampiro, que regirán el Bienio 2026 -2027 y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y dominio Web Institucional.

Pimampiro, 26 de diciembre de 2025

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

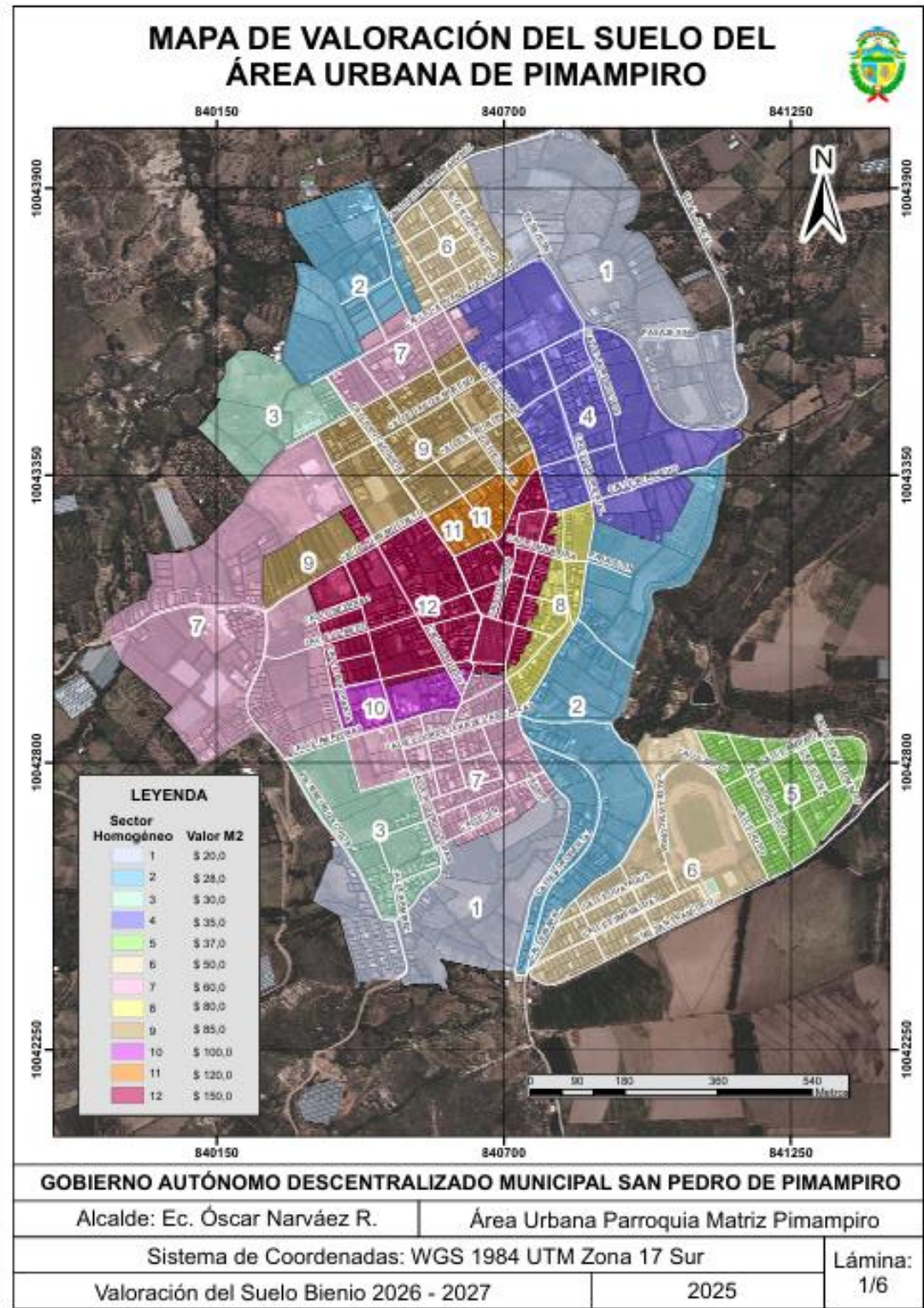
Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y dominio Web Institucional de la presente Ordenanza que regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pimampiro, que regirán el Bienio 2026 -2027, el Ec. Oscar Rolando Narváez Rosales, Alcalde del GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Pimampiro, 26 de diciembre de 2025

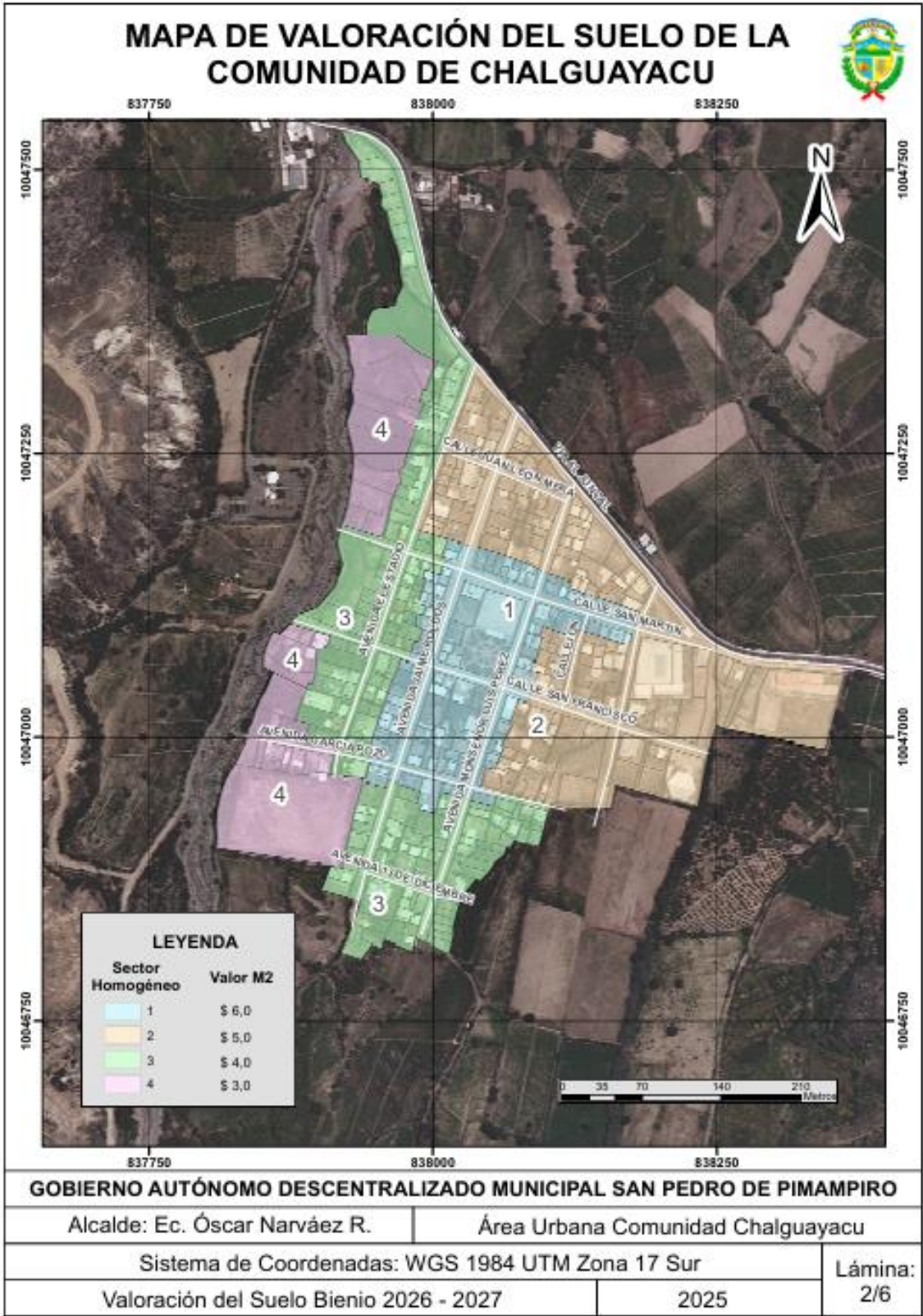
Ab. Shirley Vanessa Grijalva Calderón. Msc
SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL

ANEXOS PLANOS DE VALOR

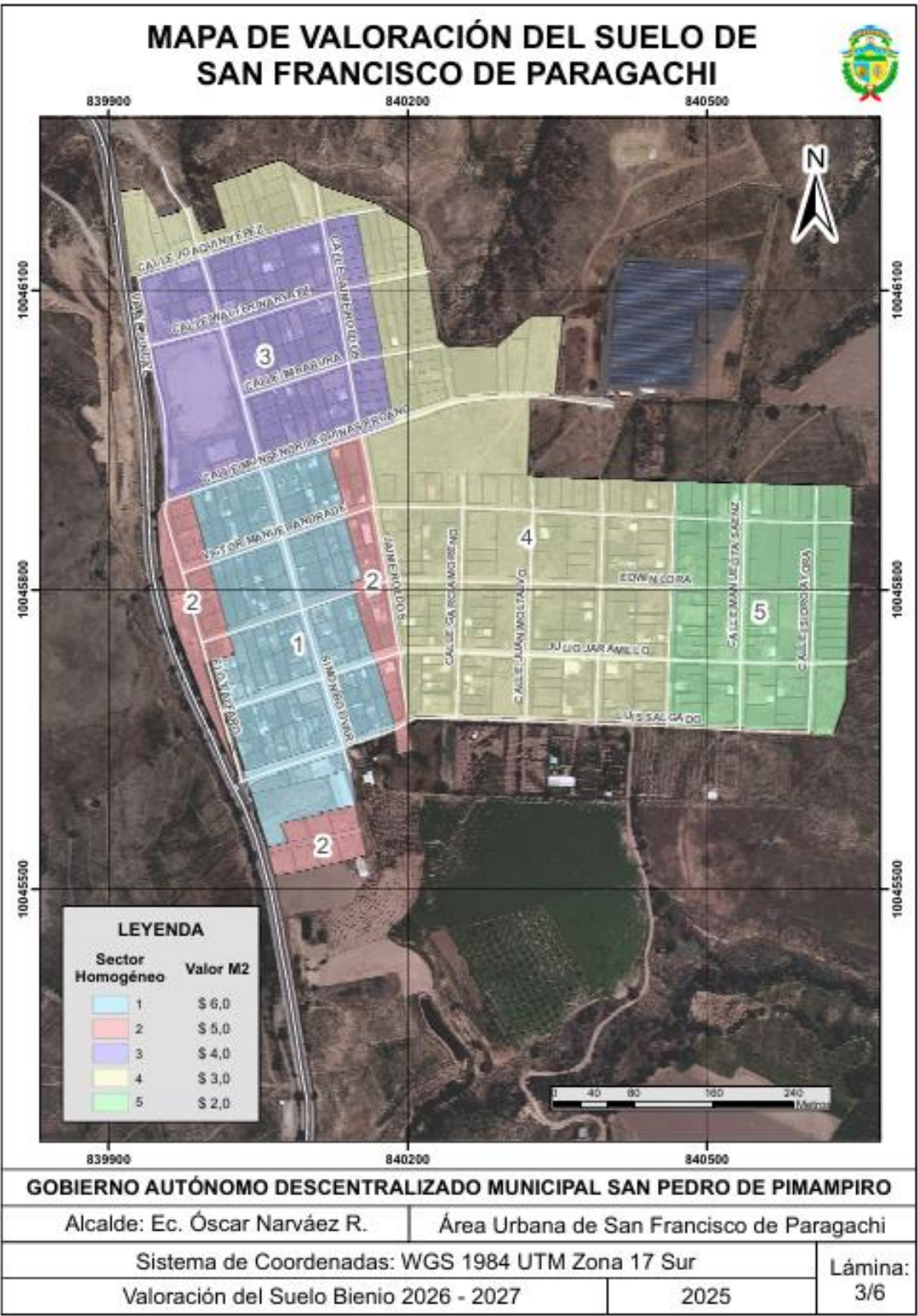
ANEXO 1: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE PIMAMPIRO



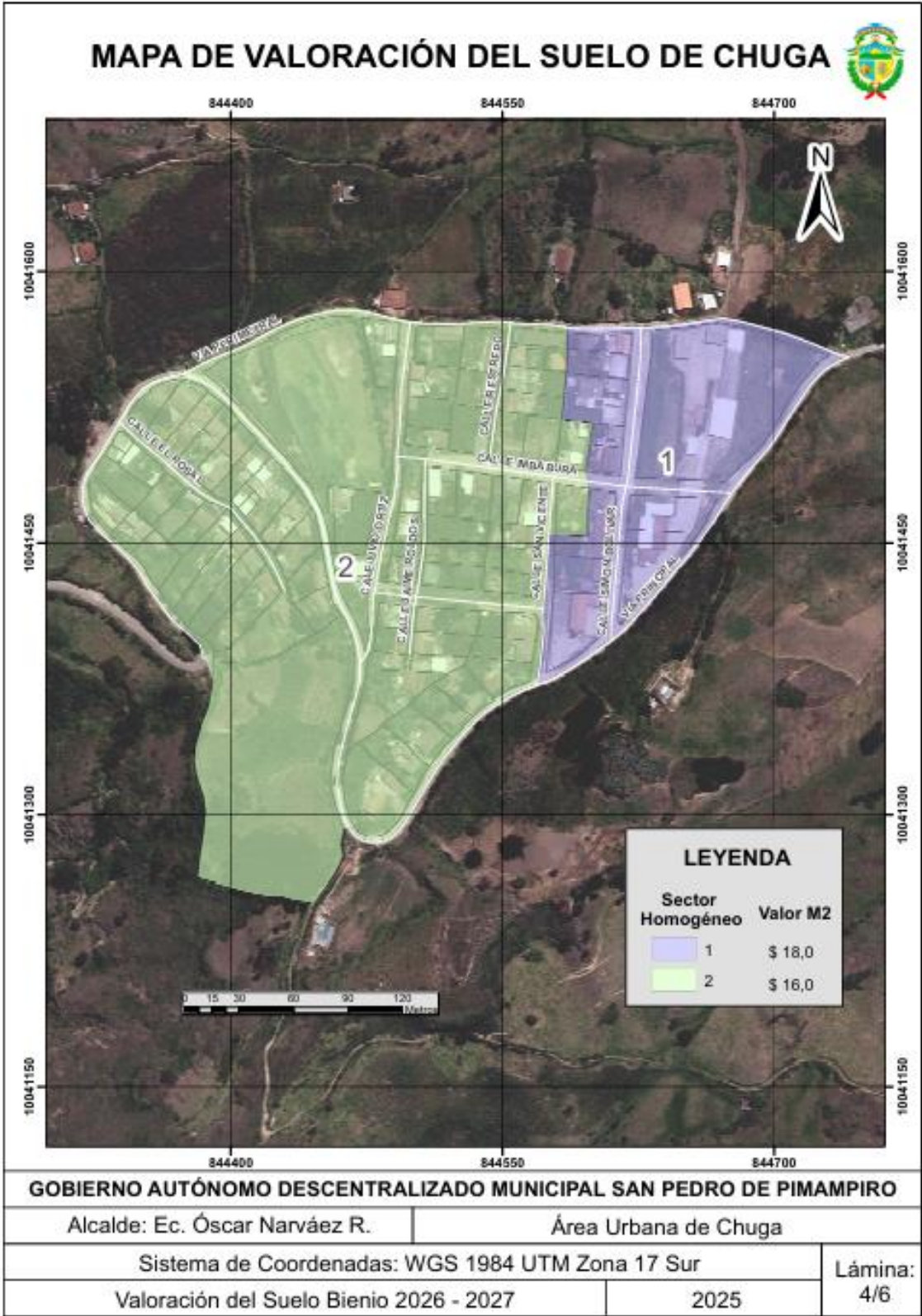
ANEXO 2: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD DE CHALGUAYACU



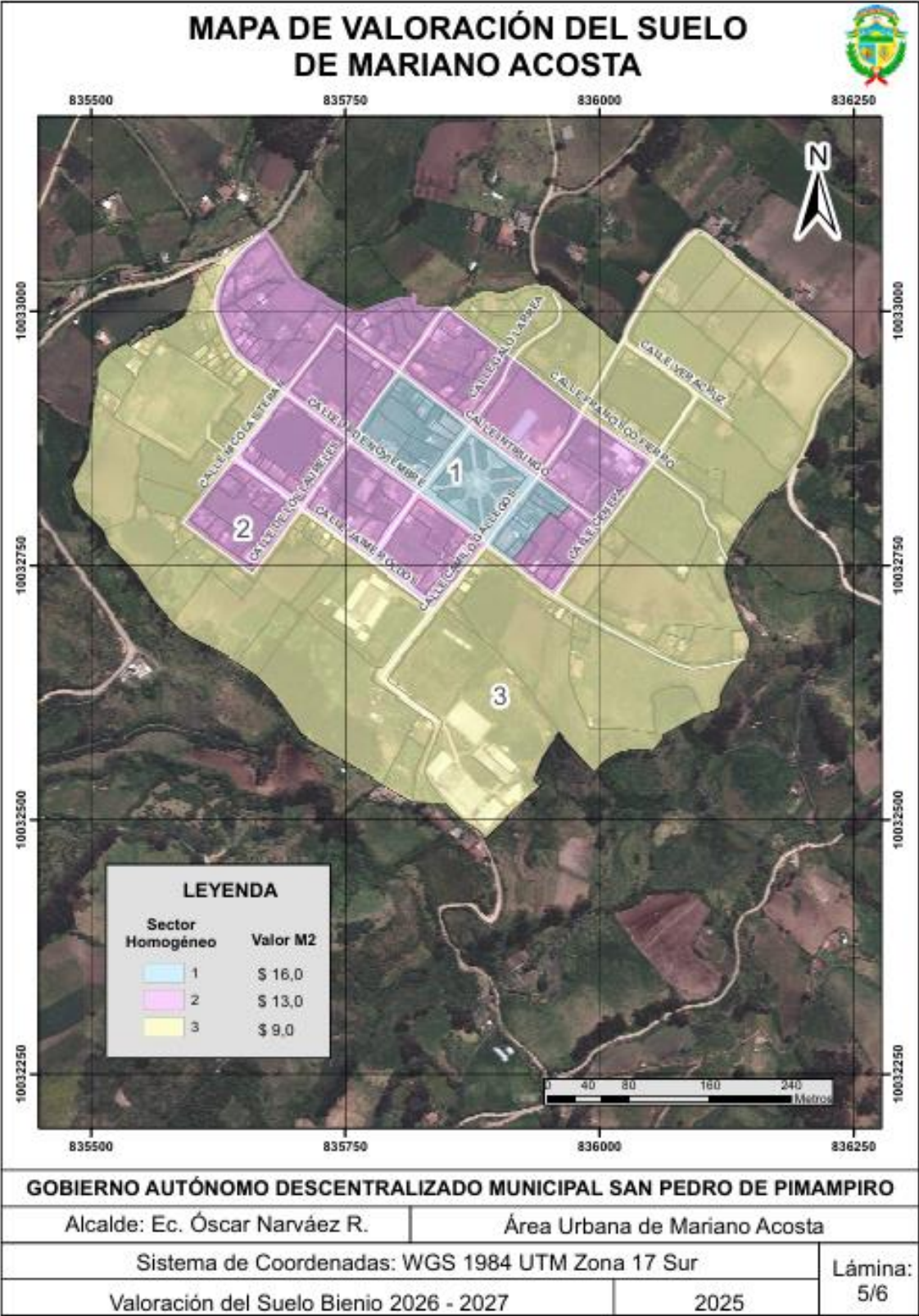
ANEXO 3: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE SAN FRANCISCO DE PARAGACHI



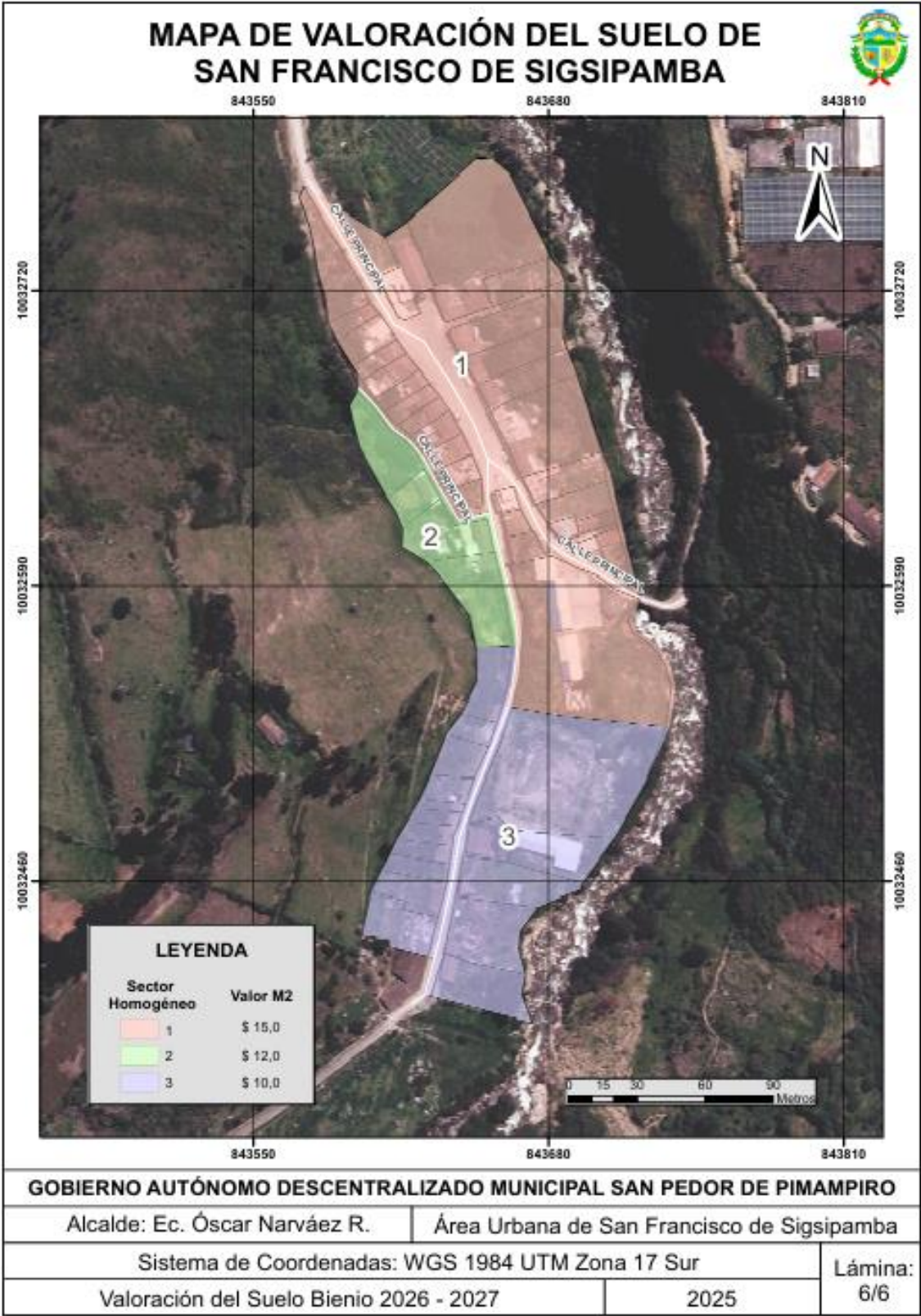
ANEXO 4: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE CHUGA



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



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





**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de San Pedro de Pimampiro**

Ec. Óscar Rolando Narváez Rosales

**ALCALDE
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

Ing. Diana Catalina Egas Sevilla

**VICEALCALDESA
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

CONCEJALES

Sr. José Elías Chuquín Sandoval

Sr. Ronald Erazmo Rosero Castro

Lic. María del Carmen Tobar González

Lic. Verónica Ximena Yépez Chamorro

Ab. Shirley Vanessa Grijalva Calderón
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO