



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

### CONSIDERANDO

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

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

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

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

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



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

**Que**, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades dispone: *“Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.”;*

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

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

**Que**, el artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores establece: *“De las exoneraciones. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades*



determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos.”;

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

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

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

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

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

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.



2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. (...);

**Que**, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución de la 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 riego, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.*

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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



levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.”;

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

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

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

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

**Que**, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la Ley de Eficiencia a la Contratación Pública, señala: “Dentro del plazo de noventa (90) días el



Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.”;

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

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

**Que**, en el artículo 58.1 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública establece: “Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

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



proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.”;

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

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

**Expide:**

**“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS  
PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y  
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE  
PIMAMPIRO, QUE REGIRÁN EL BIENIO 2022 -2023”**

**CAPITULO I**

**DEFINICIONES**

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





**Artículo. 2.- Clases De Bienes.-** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

**Artículo. 4.- Formación del Catastro.-** El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

**Artículo. 5.- De la Propiedad.-** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

**Artículo. 6.- Jurisdicción Territorial.-** Comprende dos procesos de intervención:



### a) La Codificación Catastral:

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

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

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

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



## b) El Levantamiento Predial:

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

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

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

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

**Artículo. 7.- Catastros y Otras Entidades que Poseen Información de la Propiedad.-** Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.



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

## CAPÍTULO II

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

**Artículo. 8.- Valor de la Propiedad.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

**Artículo. 9.- Notificación.-** Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

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





**Artículo. 10.- Sujeto Activo.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro.

**Artículo. 11.- Sujetos Pasivos.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

### CAPÍTULO III

#### OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

**Artículo. 12.- Valor de la Transacción.-** Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GAD Municipal, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

**Artículo. 13.- De la información remitida por las Instituciones Financieras.-** Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá



adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Artículo. 14.- De la sistematización de la información.-** La Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la respectiva ordenanza vigente.

**Artículo. 15.- Establecimiento de valor de la propiedad.-** Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GAD Municipal, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Artículo. 16.- De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad.-**

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DESDE	A	
1	49,999	0%
50,000	100,000	70%
100,001	500,000	75%
500,001	1'000,000	80%
1'000,001	EN ADELANTE	90%

**Artículo. 17.- De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca.-** Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.



**Artículo. 18.- De la actualización de los avalúos catastrales.-** Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Unidad de Ordenamiento Territorial, Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**Artículo. 19.- Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral.-** Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Artículo. 20.- Avalúo del predio por declaración voluntaria.-** Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

## CAPÍTULO IV

### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Artículo. 21.- Deducciones, Rebajas y Exenciones.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU



(Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

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

**Artículo. 22.- Adicional Cuerpo de Bomberos.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en concordancia con el artículo 17, numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Artículo. 23.- Emisión de Títulos de Crédito.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera ordenará a la Unidad de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Artículo. 24.- Liquidación de los Créditos.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.





**Artículo. 25.- Imputación De Pagos Parciales.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

**Artículo. 26.- Sanciones Tributarias.-** Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo. 27.- Certificación de Avalúos.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GAD Municipal de acuerdo a la base legal correspondiente:

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

**Artículo. 28.- Intereses por Mora Tributaria.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos



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

## CAPITULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Artículo. 29.- Objeto del Impuesto.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Artículo. 30.- Sujetos Pasivos.-** Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

**Artículo. 31.- Impuestos que Gravan a los Predios Urbanos.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

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

**Artículo. 32.- Valor de la Propiedad Urbana.-**

**a) Valor de predio.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; por lo



que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo (artículo 495), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el suelo urbano.

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

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



**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**

**CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS AÑO 2022**

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Servicios Municipales		TOTAL	NÚMERO MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillos	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	29.00
	DÉFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	4.75	
SH 2	COBERTURA	99.00	99.00	97.46	30.43	73.84	72.51	55.33	77.29	<b>75.61</b>	51.00
	DÉFICIT	1.00	1.00	2.54	69.57	26.16	27.49	44.67	22.71	24.39	
SH 3	COBERTURA	97.24	97.24	97.55	29.15	20.08	40.22	24.19	23.23	<b>53.61</b>	73.00
	DÉFICIT	2.76	2.76	2.45	70.85	79.92	59.78	75.81	76.77	46.39	
SH 4	COBERTURA	93.10	93.08	85.32	22.14	6.07	13.44	8.26	8.46	<b>41.23</b>	61.00
	DÉFICIT	6.90	6.92	14.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	58.77	
SH 5	COBERTURA	67.27	67.27	66.20	23.63	7.17	8.50	11.00	11.17	<b>32.78</b>	24.00
	DÉFICIT	32.73	32.73	33.80	76.37	92.83	91.50	89.00	88.83	67.23	
SH 6	COBERTURA	28.72	28.72	62.15	24.14	10.83	10.00	12.41	12.48	<b>23.68</b>	29.00
	DÉFICIT	71.28	71.28	37.85	75.86	89.17	90.00	87.59	87.52	76.32	
SH 7	COBERTURA	10.59	11.63	21.49	19.40	2.53	2.02	2.53	3.58	<b>9.22</b>	95.00
	DÉFICIT	89.41	88.37	78.51	80.60	97.47	97.98	97.47	96.42	90.78	
<b>CIUDAD</b>	<b>COBERTURA</b>	<b>70.72</b>	<b>70.99</b>	<b>75.54</b>	<b>33.36</b>	<b>31.00</b>	<b>33.86</b>	<b>30.01</b>	<b>33.24</b>	<b>47.34</b>	<b>362.00</b>
	<b>DÉFICIT</b>	<b>29.28</b>	<b>29.01</b>	<b>24.46</b>	<b>66.64</b>	<b>69.00</b>	<b>66.14</b>	<b>69.99</b>	<b>66.76</b>	<b>52.66</b>	





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

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: PIMAMPIRO - AÑO 2022									
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Servicios Municipales	
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillo	Aseo Calles	Recolección Basura
01	COBERTURA	80.00	80.00	90.00	99.00	90.00	70.00	95.00	100.00
	DÉFICIT	20.00	20.00	10.00	1.00	10.00	30.00	5.00	0.00
02	COBERTURA	80.00	80.00	90.00	98.00	90.00	80.00	95.00	100.00
	DÉFICIT	20.00	20.00	10.00	2.00	10.00	20.00	5.00	0.00
03	COBERTURA	75.00	75.00	80.00	95.00	80.00	70.00	95.00	100.00
	DÉFICIT	25.00	25.00	20.00	5.00	20.00	30.00	5.00	0.00
04	COBERTURA	60.00	60.00	65.00	85.00	95.00	80.00	95.00	95.00
	DÉFICIT	40.00	40.00	35.00	15.00	5.00	20.00	5.00	5.00
PROMEDIO	COBERTURA	73.75	33.75	81.25	94.25	88.75	75.00	95.00	98.75
	DÉFICIT	26.25	26.25	18.75	5.75	11.25	25.00	5.00	1.25



**CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: SAN FRANCISCO DE PARAGACHI - AÑO 2022**

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Servicios Municipales	
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillo	Aseo Calles	Recolección Basura
01	COBERTURA	90.00	95.00	100.00	98.00	80.00	45.00	25.00	90.00
	DÉFICIT	10.00	5.00	0.00	2.00	20.00	55.00	75.00	10.00
02	COBERTURA	40.00	50.00	70.00	90.00	30.00	5.00	5.00	40.00
	DÉFICIT	60.00	50.00	30.00	10.00	70.00	95.00	95.00	60.00
PROMEDIO	COBERTURA	65.00	72.50	85.00	94.00	55.00	25.00	15.00	65.00
	DÉFICIT	35.00	27.50	15.00	6.00	45.00	75.00	85.00	35.00

**CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: CHALGUAYACU - AÑO 2022**

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Servicios Municipales	
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillo	Aseo Calles	Recolección Basura
01	COBERTURA	95.00	98.00	90.00	98.00	90.00	92.00	2.00	100.00
	DÉFICIT	5.00	2.00	10.00	2.00	10.00	8.00	98.00	0.00
PROMEDIO	COBERTURA	95.00	98.00	90.00	98.00	90.00	92.00	2.00	100.00
	DÉFICIT	5.00	2.00	10.00	2.00	10.00	8.00	98.00	0.00



**CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: MARIANO ACOSTA - AÑO 2022**

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Servicios Municipales	
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillo	Aseo Calles	Recolección Basura
01	COBERTURA	80.00	80.00	85.00	95.00	60.00	80.00	45.00	98.00
	DÉFICIT	20.00	20.00	15.00	5.00	40.00	20.00	55.00	2.00
PROMEDIO	COBERTURA	80.00	80.00	85.00	95.00	60.00	80.00	45.00	98.00
	DÉFICIT	20.00	20.00	15.00	5.00	40.00	20.00	55.00	2.00

**CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: CHUGA - AÑO 2022**

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Servicios Municipales	
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillo	Aseo Calles	Recolección Basura
01	COBERTURA	90.00	90.00	90.00	80.00	65.00	45.00	20.00	95.00
	DÉFICIT	10.00	10.00	10.00	20.00	35.00	55.00	80.00	5.00
PROMEDIO	COBERTURA	90.00	90.00	90.00	80.00	65.00	45.00	20.00	95.00
	DÉFICIT	10.00	10.00	10.00	20.00	35.00	55.00	80.00	5.00



**CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA - AÑO 2022**

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Servicios Municipales	
		Alcantarillado	Agua Potable	Electricidad Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Acera y Bordillo	Aseo Calles	Recolección Basura
01	COBERTURA	90.00	90.00	85.00	68.00	85.00	60.00	15.00	85.00
	DÉFICIT	10.00	10.00	15.00	32.00	15.00	40.00	85.00	15.00
PROMEDIO	COBERTURA	90.00	90.00	85.00	68.00	85.00	60.00	15.00	85.00
	DÉFICIT	10.00	10.00	15.00	32.00	15.00	40.00	85.00	15.00





En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones

Similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, de acuerdo a los anexos 1, 2, 3, 4, 5, y 6 sobre el cual se determine el valor base por ejes, manzanas ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

### VALOR m<sup>2</sup> DE TERRENO CATASTRO AÑO 2022

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

ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD SAN FRANCISCO DE PARAGACHI			
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m <sup>2</sup>	SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m <sup>2</sup>
1	\$ 6.00	4	\$ 3.00
2	\$ 5.00	5	\$ 2.00
3	\$ 4.00		



### ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD CHALGUAYACU

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m <sup>2</sup>	SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m <sup>2</sup>
1	\$ 6.00	3	\$ 4.00
2	\$ 5.00	4	\$ 3.00

### ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA MARIANO ACOSTA

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m <sup>2</sup>	LÍMITE INFERIOR	VALOR m <sup>2</sup>
1	9,95	\$ 16.00	8,25	\$ 13.50
2	8,20	\$ 13.00	7,45	\$ 9.50
3	7,20	\$ 9.00	6,50	\$ 6.50

### ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA CHUGÁ

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m <sup>2</sup>	LÍMITE INFERIOR	VALOR m <sup>2</sup>
1	7,95	\$ 18.00	6,25	\$ 16.50
2	6,00	\$ 16.00	4,45	\$ 9.50

### ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m <sup>2</sup>	LÍMITE INFERIOR	VALOR m <sup>2</sup>
1	8,95	\$ 15.00	6,25	\$ 12.50
2	6,00	\$ 12.00	4,45	\$ 10.50
3	4,00	\$ 10.00	2,45	\$ 5.50

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



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

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

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

#### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

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

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

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



<ul style="list-style-type: none"><li>• ENERGÍA ELÉCTRICA</li></ul>	
<b>3.2. VÍAS</b> <b>ADOQUÍN, HORMIGÓN, ASFALTO, PIEDRA, LASTRE, TIERRA</b>	1.0 a 0.80
<b>3.3. INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• ACERAS, BORDILLOS</li><li>• TELÉFONO</li><li>• RECOLECCIÓN DE BASURA, ASEO DE CALLES</li></ul>	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

#### **b) Valor de edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores:





- **De carácter general:** tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.
- **En su estructura:** columnas, vigas y cadenas, 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	Valor						
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 Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmeton	2,1920	Champiado	0,4040		
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	<b>Baños</b>	
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	No tiene	0,0000
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Letrina	0,0310
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Baño Común	0,0530
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	<b>Cubierta</b>		Medio Baño	0,0970
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Un Baño	0,1330
		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Dos Baños	0,2660
<b>Vigas y Cadenas</b>		Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350			Zinc	0,4220	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700						
Madera Común	0,3690	<b>Revestimiento Interior</b>		Polietileno		<b>Eléctricas</b>	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoy		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
<b>Entre Pisos</b>		Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
No Tiene	0,0000	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hormigón Armado	0,9500	Marmol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Hierro	0,6330	Marmeton	2,1150	Azulejo	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmolina	1,2350				
Caña	0,1370	Baldosa Cemento	0,6675	<b>Puertas</b>			
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Madera y Ladrillo	0,3700	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
Bóveda de Piedra	1,1970			Madera Fina	1,2700		
		<b>Exterior</b>		Aluminio	1,6620		
<b>Paredes</b>		No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
No tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Hormigón Armado	0,9314	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Madera Común	0,6730	Marmol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Caña	0,3600	Marmeton	0,7020				
Madera Fina	1,6650	Marmolina	0,4091	<b>Ventanas</b>			
Bloque	0,8140	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Piedra	0,6930	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Adobe	0,6050	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Tapial	0,5130			Enrollable	0,2370		
Bahareque	0,4130	<b>Escalera</b>		Hierro	0,3050		
Fibro-Cemento	0,7011	No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
		Madera Común	0,0300				
<b>Escalera</b>		Caña	0,0150	<b>Cubre Ventanas</b>			
No Tiene	0,0000	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	0,1010	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Marmol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hormigón Simple	0,0940	Marmeton	0,0601	Caña	0,0000		
Hierro	0,0880	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Madera Común	0,0690	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Caña	0,0251	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Madera Fina	0,0890	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Ladrillo	0,0440	Champiado	0,0000				
Piedra	0,0600			<b>Closets</b>			
				No tiene	0,0000		
<b>Cubierta</b>				Madera Común	0,3010		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Fina	0,8820		
Hierro	1,3090			Aluminio	0,1920		
Estereestructura	7,9540						



### FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL

AÑOS	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE/TAPIAL
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28



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

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

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

El valor de la edificación = Valor m<sup>2</sup> de la edificación x superficies de cada bloque edificado.

**Artículo. 33.- Determinación de la Base Imponible.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de





Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras leyes.

**Artículo. 34.- Impuesto Anual Adicional a Propietarios de Solares No Edificados o de Construcciones Obsoletas en Zonas de Promoción Inmediata.-** Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.
- c) El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra
- d) Para los contribuyentes comprendidos en la letra
- e) El impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo. 35.- Zonas Urbano Marginales.-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. artículo 509 literal a).

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.



**Artículo. 36.- Determinación del Impuesto Predial.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 1.20 x 1.000, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo. 37.- Tributo adicional al impuesto predial urbano.-** Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa anual por procesamiento de datos: El valor de 2,50 USD por cada unidad predial.
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos: El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

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

**Artículo. 38.- Recargo a los Solares No Edificados.-** El recargo del dos por mil (2º/00) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo. 39.- Liquidación Acumulada.-** Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo. 40.- Normas Relativas a Predios en Condominio.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el artículo 506 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y



Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Artículo. 41.- Época de Pago.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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



## DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

**QUINTA.- VIGENCIA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del uno de enero de dos mil veinte y dos y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2022-2023.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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





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

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

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

**CERTIFICO:** Que la presente “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pimampiro, que regirán el bienio 2022 -2023”, fue discutida y aprobada en sesión ordinaria y extraordinaria del 14 y 16 de diciembre de 2021, por el Concejo del GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 16 de diciembre de 2021

Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz  
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal



del cantón San Pedro de Pimampiro, que regirán el bienio 2022 -2023", y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial.

Pimampiro, 16 de diciembre de 2021

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

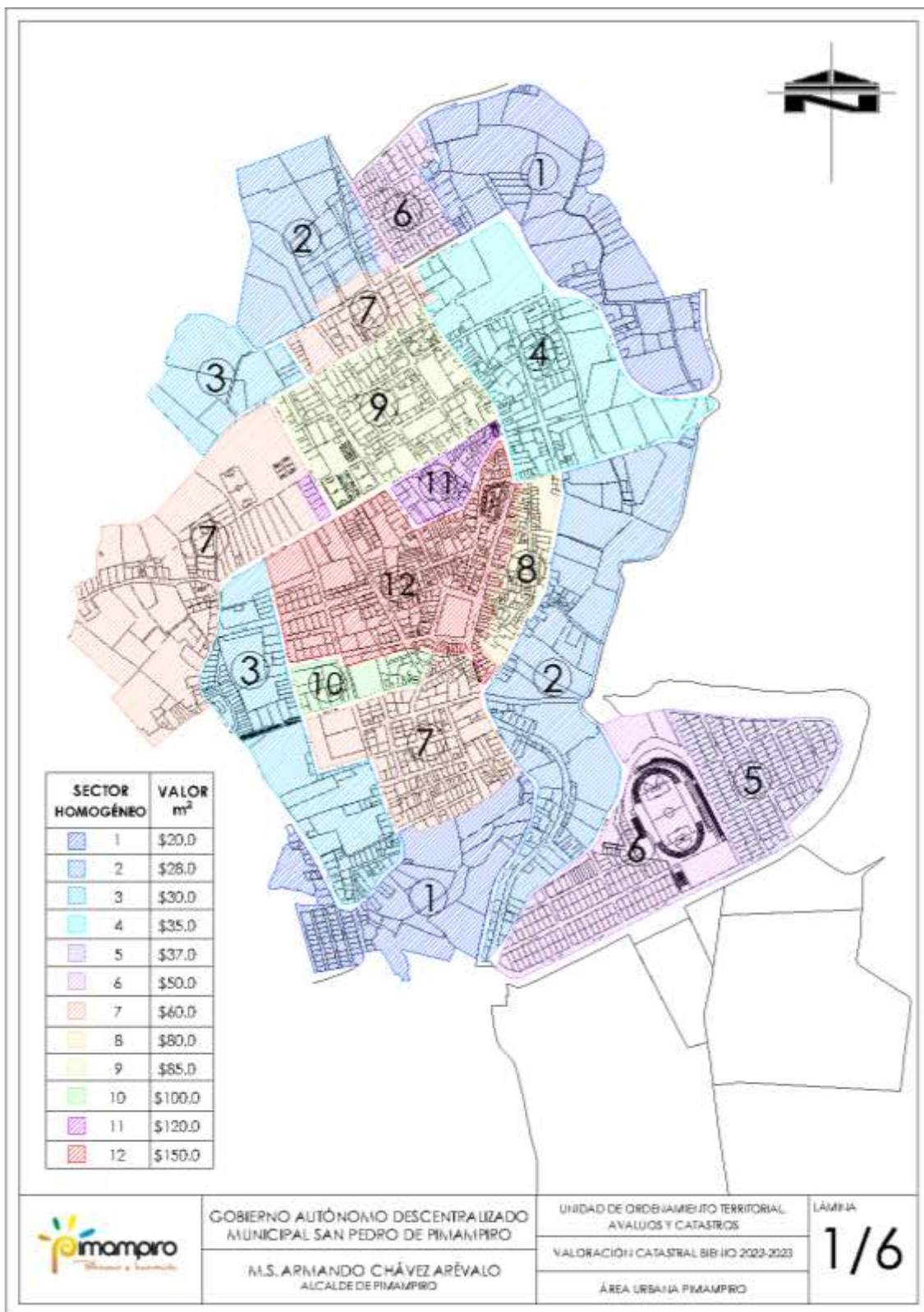
Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial, de la presente "Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Pimampiro, que regirán el bienio 2022 -2023", el M.S. Saúl Armando Chávez Arévalo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, en la fecha antes mencionada.

Pimampiro, 16 de diciembre de 2021

Ab. Laura Mariana Aragón Ortiz  
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO**



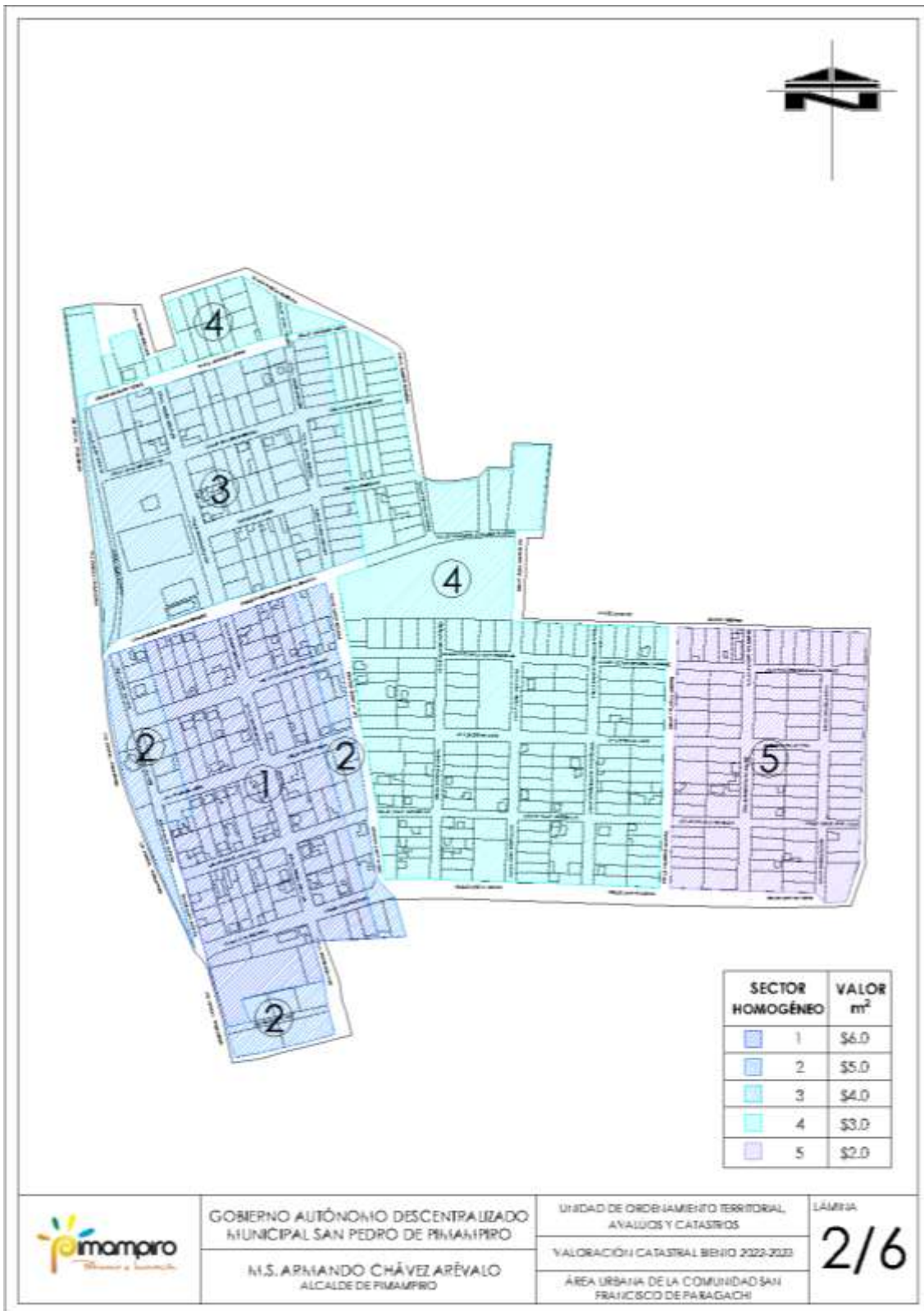
**ANEXO 1: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE PIMAMPIRO**







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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL SAN PEDRO DE PIMAMPIRO  
M.S. ARMANDO CHÁVEZ ARÉVALO  
ALCALDE DE PIMAMPIRO

UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,  
ANÁLISIS Y CATASTROS  
VALORACIÓN CATASTRAL BIENIO 2022-2023  
ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD SAN  
FRANCISCO DE PARAGACHI

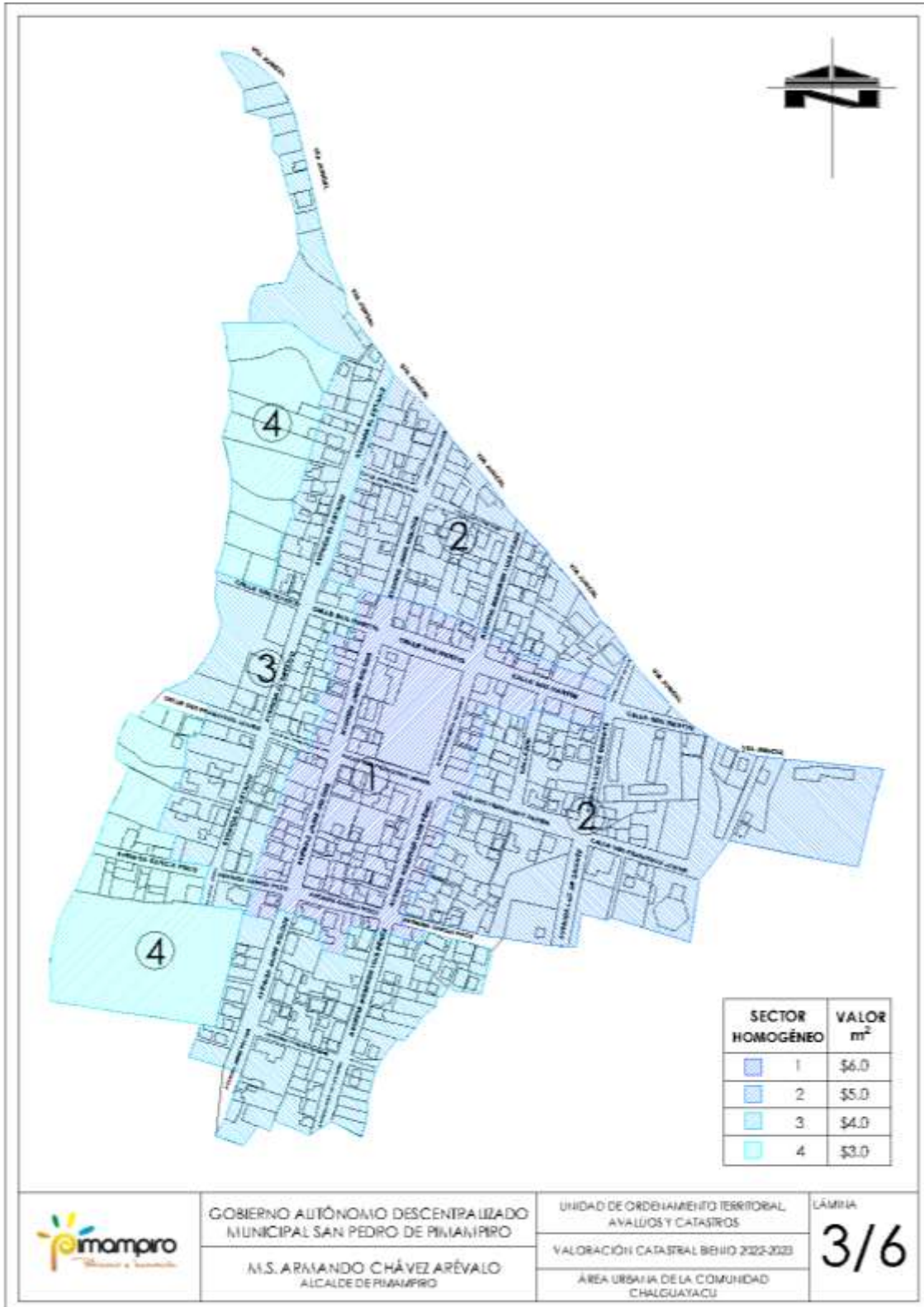
LÁMINA  
**2/6**







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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

M.S. ARMANDO CHÁVEZ ARÉVALO  
ALCALDE DE PIMAMPIRO

UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, AVALUOS Y CATASTROS

VALORACIÓN CATASTRAL BIENIO 2022-2023

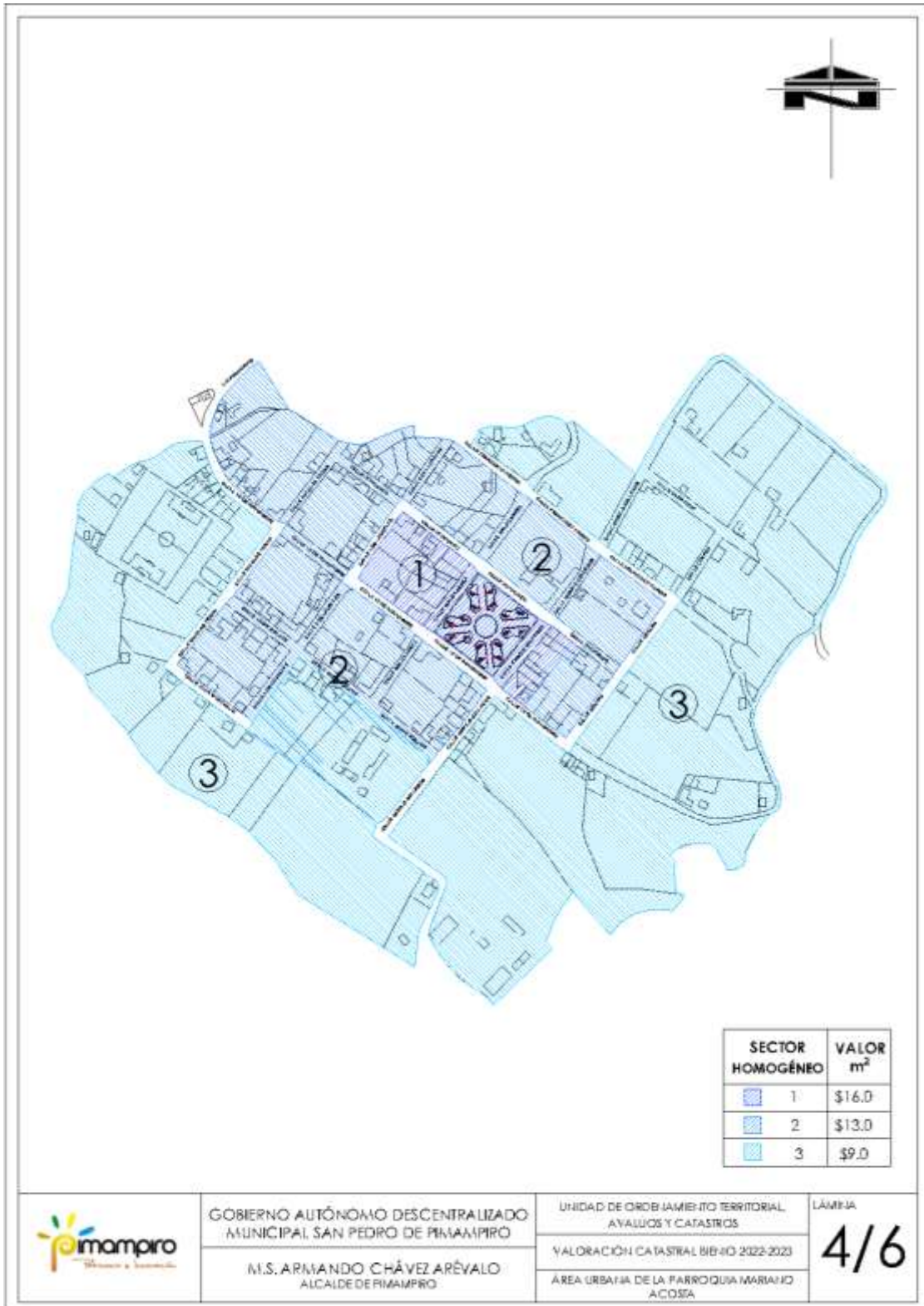
ÁREA URBANA DE LA COMUNIDAD CHALGUAYACU

LÁMINA

3/6



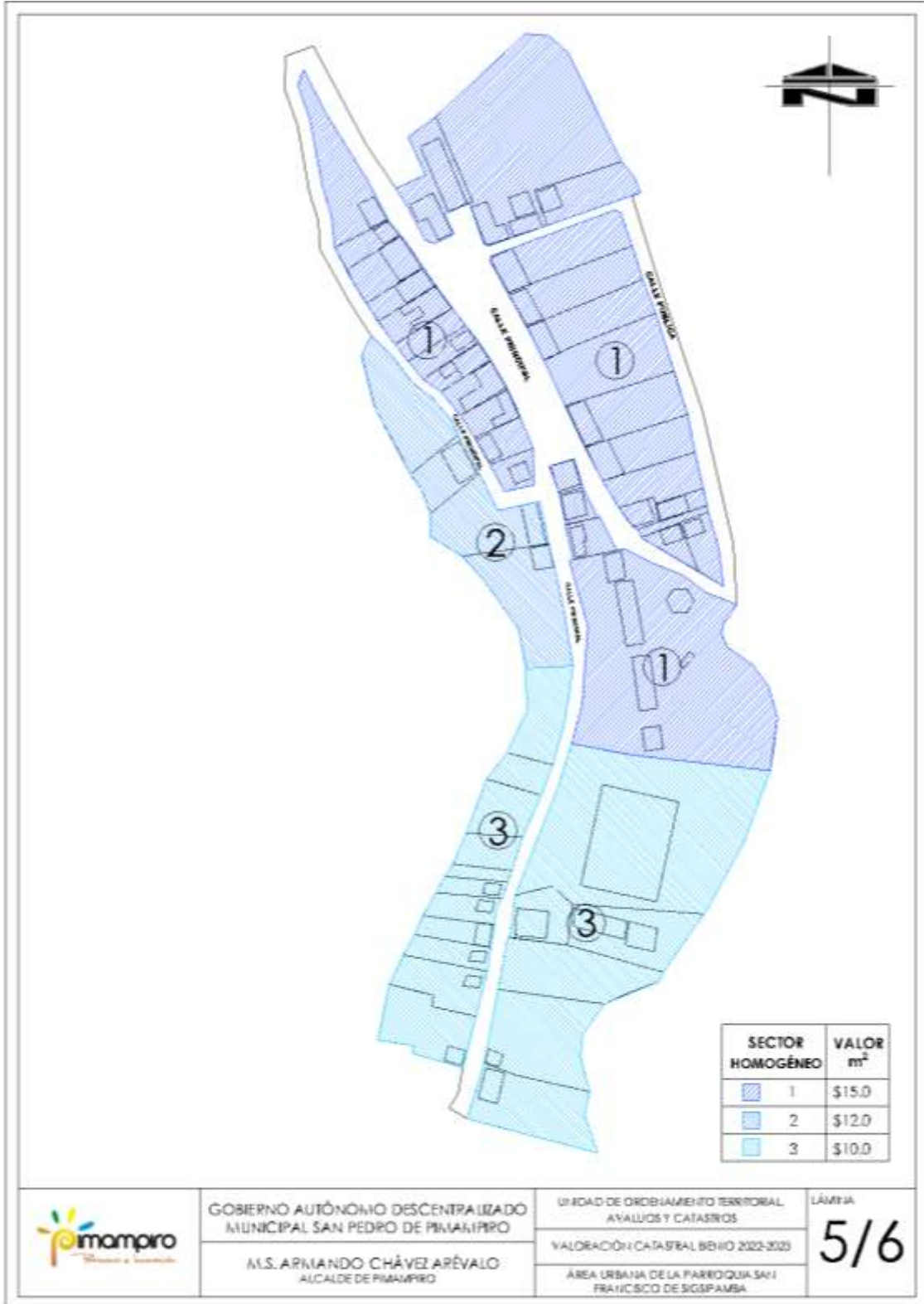
**ANEXO 4: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA  
MARIANO ACOSTA**







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





### ANEXO 6: MAPA DE VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA DE CHUGÁ

