



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN PINDAL.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano y rural.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano del cantón y como utilizar de forma integrada 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, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo al GAD Municipal para que regulen las normativas de administración catastral y la 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 y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: 'Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio', los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2022-2023.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que *"El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada."*;

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

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

Que, el art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 1, señala que: *"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."*;

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

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



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

Que, la Constitución de la República en el art. 242 y el COOTAD en el Art. 10 establecen, que “El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales...”;

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

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

Que, el Art. 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 con el Art. 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 Art. 599 del Código Civil, prevé que “...el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”;

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que *“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 Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. l) y literal m) establecen que: *literal l) “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. [...], m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.”;*

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

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

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

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.";

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece como una de las Fuentes de la obligación tributaria: "Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley";

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

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

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

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal, por ser la dependencia competente, luego del análisis respectivo, elaboró la matriz de valor y los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Que, el COOTAD establece en el Artículo 502 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios urbanos.- “Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”;

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

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

Que, *los Art. 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 Art. 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. 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*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



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 art. 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 Art 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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo;

Que, *en la disposición reformativa, Según la de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente; que, “Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;*

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTON PINDAL.

Capítulo I

CONCEPTOS GENERALES

Art.1 Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Pindal, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona urbana y rural del cantón Pindal, determinadas de conformidad con la ley.

Art.2 Ámbito de aplicación. - Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art.3 Principios. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el BIENIO 2024 - 2025, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art.4 Glosario de términos. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

- **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 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.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



- **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.
- **Bien mostrenco.** - Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido.
- **Propiedad.** - 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.
- **Poseción.** - 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. 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.
- **Avalúo.** - Acción y efecto de valorar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación. La determinación del valor comercial de un bien, realizada por un profesional competente, de acuerdo a criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto.
- **Avalúo catastral.** - Valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).
- **Avalúo a precio de mercado.** - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.
- **Avalúo de la propiedad.** - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



- **Avalúo del solar.** - Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.
- **Avalúo de la edificación.** - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.
- **Datos catastrales básicos.** - Son los que conforman el Inventario Catastral Básico de los predios ubicados dentro de la jurisdicción de la Entidad Competente contemplando sus atributos económicos (valor del suelo y de las construcciones), físicos (forma, dimensiones y ubicación georreferenciada) y jurídicos.
- **Datos geográficos catastrales.** - Se denomina a la representación gráfica que define la identificación, delimitación, y deslinde de los predios y sus respectivas construcciones, cualquiera que sea el uso o actividad a la que están destinados, constituyéndose en su conjunto el soporte gráfico y catastral. Está compuesta por Planos Catastrales y las Cartas Prediales
- **Base cartográfica catastral.** - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.
- **Base de datos catastral alfanumérica.** - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.
- **Cartografía.** - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.
- **Código o clave catastral.** - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia (urbana o rural) y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana (Urbana) o polígono (Rural) y lote, y a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal (exclusivamente para Urbano), la que se origina en el proceso de catastro.
- **Factores de corrección.** - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

- **Inventario catastral.** - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.
- **El suelo.** - Es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.
- **Suelo urbano consolidado.** - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
- **Suelo urbano no consolidado.** - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
- **Suelo urbano de protección.** - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, deberá ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial o de riesgo.
- **Sector.** - Espacio geográfico que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.
- **Zona.** - Espacio geográfico que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de la Entidad Competente.
- **Lote.** - Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural asociado a una propiedad ya sea jurídica o natural, delimitada generalmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los : terreno, suelo, solar.
- **Predio.** - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada. Es la menor unidad del catastro, corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua, definida por



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



los límites correspondientes a uno o más títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término: parcela catastral.

- **Polígono catastral.** - Espacio Geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.
- **Catastro predial.** - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.
- **Sistema nacional para la administración de tierras.** - SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.
- **Valoración masiva.** - Consiste en asignar valores de forma extensiva, global a zonas de similares condiciones que poseen parámetros que son comunes e identifica a todos los predios que se encuentran en la misma, es decir sin una identificación precisa y única del bien objeto de esta.
- **Sectores homogéneos urbanos - (SH).** - Está conformado por el Inventario de las coberturas de infraestructura básica, servicios y funcionalidad urbana.
- **Zona Valorativa:** Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.
- **Zonas agroeconómicas homogéneas (ZAH).** - Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art.5 Objeto del catastro. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro urbano y rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo urbano y rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Art.6 Elementos. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural comprenden: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios urbanos y rurales, el avalúo de los predios urbanos y rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

Capítulo II

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art.7 Objeto del impuesto. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art.8 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.

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

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

Art.9 Impuestos que gravan a los predios urbanos. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD:

1. El impuesto a los predios urbanos.
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata (NO APLICA).



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Art.10 Valor de la propiedad urbana.- 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 COOTAD; 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, corno agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Valor del suelo: En el análisis del valor de los terrenos urbanos, han intervenido una serie de factores físicos y socio económicos, entre los más importantes se citan los siguientes:

- Delimitación del área urbana de la ciudad.
- Condiciones físicas de lo urbano.
- Condiciones políticas institucionales de control urbano.
- Inventario urbano
- Físico: redes de infraestructura.
- Servicios.
- Funcionamiento y morfología urbana.
- Regulación urbana.
- Procesamiento de la información
- De cualitativa a cuantitativa.
- Determinación de los límites de ponderación.
- Análisis y determinación de los límites y el valor de rango.
- Determinación de límites de sector y elaboración de la propuesta de sectores homogéneos.
- Investigación de precios de terrenos de compra venta en la ciudad, por cada sector homogéneo.
- Compatibilización de los precios de mercado con los valores ponderales de sector homogéneo.
- Elaboración del plano del valor de la tierra.
- Factores de afectación en zonas de riesgo natural.
- Precios de manzana en zonas de riesgo.
- Tabla de precios de terrenos en la ciudad.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Establecimiento de sectores homogéneos

El proceso operativo de la ponderación cuantitativa se lo realizará a través de la sumatoria de las ponderaciones de los elementos urbanos que tiene cada manzana, sectores y zonas catastrales, en cada uno de los temas analizados (planos temáticos), los resultados se recogen en una matriz, en el orden secuencial de la información catastral.

Los resultados recogidos en la matriz, se ordenaron desde el valor máximo alcanzado en forma descendente, en este orden se localizan grupos de similar ponderación o en determinados rangos de valor cuantitativo, grupos que fueron analizados para definir el valor constante que determinó cuantitativamente la distancia de agrupamiento entre unidades de análisis para formar los sectores homogéneos.

Para el caso de la parroquia Pindal, se tiene como valor mayor de ponderación por servicios básicos 9.79 y valor menor 3.62, entonces se resta del valor mayor el valor menor, es decir $9.79 - 3.62 = 6.14$, y teniendo 4 sectores homogéneos (conforme el actual sistema de catastro del GAD Pindal), se divide entre 4 para obtener los rangos de ponderaciones por cada sector homogéneo, así:

- Valor mayor = 9.79
- Valor menor = 3.62
- Distancia entre valor mayor y menor = 6.14
- Número de Sectores Homogéneos = 4
- Ancho entre intervalos = 1.54

Por lo tanto, los límites del primer intervalo o Sector Homogéneo en cuanto a valor de ponderación por servicios básicos serán:

Para el Sector Homogéneo 1

- Rango superior = 9.79
- Rango Inferior = 8.26

Para el Sector Homogéneo 2

- Rango superior = 8.25
- Rango Inferior = 6.72

Para el Sector Homogéneo 3

- Rango superior = 6.71
- Rango Inferior = 5.17



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Para el Sector Homogéneo 4

- Rango superior = 5.16
- Rango Inferior = 3.63

Luego de obtener los intervalos de ponderación por servicios básicos de cada Sector Homogéneo, y con los valores base de cada uno de ellos, los mismos que se obtienen de la investigación de precios de mercado, se calcula el valor de cada manzana, conforme la fórmula establecida en la tabla de valores expuesta para el caso de Pindal y sus parroquias.

VALORACIÓN DEL SUELO POR MANZANA PARROQUIA PINDAL

CLAVE MANZANA	PROV	CANT	PARRO	ZONA	SECT	MANZ	POND.	SH	VALOR M2 BASE
1114500101001	11	14	50	01	01	'01	9,79	1	153
1114500101010	11	14	50	01	01	10	9,79	1	153
1114500101011	11	14	50	01	01	11	9,79	1	153
1114500101012	11	14	50	01	01	12	9,79	1	153
1114500101013	11	14	50	01	01	13	9,79	1	153
1114500101016	11	14	50	01	01	16	9,79	1	153
1114500101017	11	14	50	01	01	17	9,79	1	153
1114500101018	11	14	50	01	01	18	9,79	1	153
1114500101019	11	14	50	01	01	19	9,59	1	150
1114500101020	11	14	50	01	01	20	9,59	1	150
1114500101021	11	14	50	01	01	21	9,59	1	150
1114500101022	11	14	50	01	01	22	9,59	1	150
1114500101029	11	14	50	01	01	29	9,59	1	150
1114500101030	11	14	50	01	01	30	9,59	1	150
1114500101031	11	14	50	01	01	31	9,59	1	150
1114500101061	11	14	50	01	01	61	9,59	1	150
1114500102031	11	14	50	01	02	31	9,59	1	150
1114500102032	11	14	50	01	02	32	9,59	1	150
1114500102006	11	14	50	01	02	06	9,34	1	146
1114500102008	11	14	50	01	02	08	9,34	1	146
1114500102016	11	14	50	01	02	16	9,34	1	146
1114500102017	11	14	50	01	02	17	9,34	1	146
1114500102018	11	14	50	01	02	18	9,34	1	146
1114500102030	11	14	50	01	02	30	8,56	1	134
1114500102033	11	14	50	01	02	33	8,56	1	134
1114500101002	11	14	50	01	01	2	8,25	2	109
1114500102006	11	14	50	01	02	6	8,25	2	109
1114500102007	11	14	50	01	02	7	8,25	2	109
1114500101022	11	14	50	01	01	22	8,22	2	108
1114500101023	11	14	50	01	01	23	8,22	2	108
1114500101036	11	14	50	01	01	36	8,22	2	108
1114500101016	11	14	50	01	01	16	8,07	2	106
1114500101021	11	14	50	01	01	21	8,07	2	106
1114500101001	11	14	50	01	01	1	7,92	2	104



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



1114500101004	11	14	50	01	01	4	7,92	2	104
1114500101028	11	14	50	01	01	28	7,86	2	103
1114500101029	11	14	50	01	01	29	7,86	2	103
1114500101030	11	14	50	01	01	30	7,86	2	103
1114500101031	11	14	50	01	01	31	7,86	2	103
1114500101036	11	14	50	01	01	36	7,86	2	103
1114500101061	11	14	50	01	01	61	7,86	2	103
1114500102032	11	14	50	01	02	32	7,86	2	103
1114500102033	11	14	50	01	02	33	7,86	2	103
1114500101024	11	14	50	01	01	24	7,6	2	100
1114500101026	11	14	50	01	01	26	7,6	2	100
1114500101027	11	14	50	01	01	27	7,56	2	99
1114500101036	11	14	50	01	01	36	7,56	2	99
1114500101025	11	14	50	01	01	25	7,31	2	96
1114500101032	11	14	50	01	01	32	7,19	2	95
1114500102034	11	14	50	01	02	34	7,18	2	94
1114500102035	11	14	50	01	02	35	7,18	2	94
1114500102028	11	14	50	01	02	28	6,78	2	89
1114500102005	11	14	50	01	02	5	6,72	2	88
1114500102009	11	14	50	01	02	9	6,72	2	88
1114500102019	11	14	50	01	02	19	6,72	2	88
1114500102004	11	14	50	01	02	4	6,47	2	85
1114500101033	11	14	50	01	01	33	6,45	3	73
1114500101034	11	14	50	01	01	34	6,45	3	73
1114500101043	11	14	50	01	01	43	6,4	3	72
1114500101044	11	14	50	01	01	44	6,4	3	72
1114500101002	11	14	50	01	01	2	6,18	3	70
1114500102001	11	14	50	01	02	1	6,18	3	70
1114500102010	11	14	50	01	02	10	6,18	3	70
1114500102003	11	14	50	01	02	3	6,11	3	69
1114500102011	11	14	50	01	02	11	6,11	3	69
1114500101002	11	14	50	01	01	2	6,04	3	68
1114500102001	11	14	50	01	02	1	6,04	3	68
1114500101002	11	14	50	01	01	2	5,94	3	67
1114500101028	11	14	50	01	01	28	5,94	3	67
1114500101038	11	14	50	01	01	38	5,94	3	67
1114500101043	11	14	50	01	01	43	5,94	3	67
1114500101055	11	14	50	01	01	55	5,94	3	67
1114500101056	11	14	50	01	01	56	5,94	3	67
1114500101057	11	14	50	01	01	57	5,94	3	67
1114500101060	11	14	50	01	01	60	5,94	3	67
1114500101063	11	14	50	01	01	63	5,94	3	67
1114500102002	11	14	50	01	02	2	5,86	3	66
1114500101037	11	14	50	01	01	37	5	4	63
1114500101038	11	14	50	01	01	38	5	4	63
1114500102037	11	14	50	01	02	37	4,73	4	60
1114500102036	11	14	50	01	02	36	4,57	4	58
1114500102067	11	14	50	01	02	67	4,57	4	58
1114500102069	11	14	50	01	02	69	4,57	4	58



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



1114500102070	11	14	50	01	02	70	4,57	4	58
1114500101039	11	14	50	01	01	39	4,49	4	57
1114500101040	11	14	50	01	01	40	4,49	4	57
1114500101042	11	14	50	01	01	42	4,35	4	55
1114500101045	11	14	50	01	01	45	4,29	4	54
1114500101046	11	14	50	01	01	46	4,29	4	54
1114500101062	11	14	50	01	01	62	4,29	4	54
1114500101035	11	14	50	01	01	35	4,17	4	53
1114500102039	11	14	50	01	02	39	4,17	4	53
1114500101047	11	14	50	01	01	47	4,12	4	52
1114500101048	11	14	50	01	01	48	4,12	4	52
1114500101049	11	14	50	01	01	49	4,12	4	52
1114500101050	11	14	50	01	01	50	4,12	4	52
1114500101051	11	14	50	01	01	51	4,12	4	52
1114500101052	11	14	50	01	01	52	4,12	4	52
1114500102037	11	14	50	01	02	37	3,95	4	50
1114500102038	11	14	50	01	02	38	3,95	4	50
1114500102064	11	14	50	01	02	64	3,78	4	48
1114500102065	11	14	50	01	02	65	3,78	4	48
1114500102066	11	14	50	01	02	66	3,78	4	48
1114500102068	11	14	50	01	02	68	3,78	4	48
1114500102069	11	14	50	01	02	69	3,78	4	48
1114500102040	11	14	50	01	02	40	3,62	4	46
1114500102041	11	14	50	01	02	41	3,62	4	46
1114500102042	11	14	50	01	02	42	3,62	4	46
1114500102043	11	14	50	01	02	43	3,62	4	46
1114500102044	11	14	50	01	02	44	3,62	4	46
1114500102045	11	14	50	01	02	45	3,62	4	46
1114500102046	11	14	50	01	02	46	3,62	4	46
1114500102047	11	14	50	01	02	47	3,62	4	46
1114500102048	11	14	50	01	02	48	3,62	4	46
1114500102049	11	14	50	01	02	49	3,62	4	46
1114500102050	11	14	50	01	02	50	3,62	4	46
1114500102051	11	14	50	01	02	51	3,62	4	46
1114500102052	11	14	50	01	02	52	3,62	4	46
1114500102053	11	14	50	01	02	53	3,62	4	46
1114500102054	11	14	50	01	02	54	3,62	4	46
1114500102055	11	14	50	01	02	55	3,62	4	46
1114500102056	11	14	50	01	02	56	3,62	4	46
1114500102057	11	14	50	01	02	57	3,62	4	46
1114500102058	11	14	50	01	02	58	3,62	4	46
1114500102059	11	14	50	01	02	59	3,62	4	46
1114500102060	11	14	50	01	02	60	3,62	4	46
1114500102061	11	14	50	01	02	61	3,62	4	46
1114500102062	11	14	50	01	02	62	3,62	4	46
1114500102063	11	14	50	01	02	63	3,62	4	46



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



VALORACIÓN DEL SUELO POR MANZANA PARROQUIA 12 DE DICIEMBRE

CLAVE MANZANA	PROV	CANT	PARRO	ZONA	SECT	MANZ	POND.	SH	VALOR M2 BASE
1114520102001	11	14	52	1	2	1	7,56	5	97
1114520102002	11	14	52	1	2	2	7,56	5	97
1114520102003	11	14	52	1	2	3	7,56	5	97
1114520102004	11	14	52	1	2	4	7,56	5	97
1114520102005	11	14	52	1	2	5	7,56	5	97
1114520102006	11	14	52	1	2	6	7,56	5	97
1114520102007	11	14	52	1	2	7	7,56	5	97
1114520102008	11	14	52	1	2	8	7,56	5	97
1114520102009	11	14	52	1	2	9	7,56	5	97
1114520102010	11	14	52	1	2	10	7,56	5	97
1114520102011	11	14	52	1	2	11	7,56	5	97
1114520101001	11	14	52	1	1	1	7,31	5	94
1114520101003	11	14	52	1	1	3	7,31	5	94
1114520101006	11	14	52	1	1	6	7,31	5	94
1114520101007	11	14	52	1	1	7	7,31	5	94
1114520101008	11	14	52	1	1	8	7,31	5	94
1114520101009	11	14	52	1	1	9	7,31	5	94
1114520101012	11	14	52	1	1	12	7,31	5	94
1114520101013	11	14	52	1	1	13	7,31	5	94
1114520101002	11	14	52	1	1	2	6,78	5	87
1114520101004	11	14	52	1	1	4	6,78	5	87
1114520101005	11	14	52	1	1	5	6,78	5	87
1114520101010	11	14	52	1	1	10	6,78	5	87
1114520101011	11	14	52	1	1	11	6,78	5	87
1114520101014	11	14	52	1	1	14	6,78	5	87
1114520101015	11	14	52	1	1	5	6,78	5	87
1114520101016	11	14	52	1	1	16	6,78	5	87
1114520101017	11	14	52	1	1	17	6,78	5	87
1114520101018	11	14	52	1	1	18	6,78	5	87



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



VALORACIÓN DEL SUELO POR MANZANA PARROQUIA MILAGROS

CLAVE MANZANA	PROV	CANT	PARRO	ZONA	SECT	MANZ	POND.	SH	VALOR M2 BASE
1114530101001	11	14	53	1	1	1	5,75	6	53
1114530101002	11	14	53	1	1	2	5,75	6	53
1114530101003	11	14	53	1	1	3	5,75	6	53
1114530101004	11	14	53	1	1	4	5,75	6	53
1114530101005	11	14	53	1	1	5	5,75	6	53
1114530101006	11	14	53	1	1	6	5,75	6	53
1114530101008	11	14	53	1	1	8	5,75	6	53
1114530101009	11	14	53	1	1	9	5,75	6	53
1114530101007	11	14	53	1	1	7	5,39	6	50
1114530101010	11	14	53	1	1	10	5,39	6	50
1114530101011	11	14	53	1	1	11	5,39	6	50

VALORACIÓN DEL SUELO POR MANZANA PARROQUIA CHAQUINAL

CLAVE MANZANA	PROV	CANT	PARRO	ZONA	SECT	MANZ	POND.	SH	VALOR M2 BASE
1114510101001	11	14	51	1	1	1	5,2	7	37
1114510101002	11	14	51	1	1	2	5,2	7	37
1114510101003	11	14	51	1	1	3	4,75	7	34
1114510101004	11	14	51	1	1	4	4,75	7	34
1114510101005	11	14	51	1	1	5	4,75	7	34
1114510101006	11	14	51	1	1	6	4,75	7	34
1114510101007	11	14	51	1	1	7	4,75	7	34
1114510101008	11	14	51	1	1	8	4,75	7	34
1114510101009	11	14	51	1	1	9	4,75	7	34
1114510101010	11	14	51	1	1	10	4,75	7	34
1114510101011	11	14	51	1	1	11	4,75	7	34
1114510101012	11	14	51	1	1	12	4,75	7	34
1114510101013	11	14	51	1	1	13	4,75	7	34
1114510101014	11	14	51	1	1	14	4,75	7	34



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



1. FACTORES DE AFECTACIÓN DEL VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Los factores de afectación o factores de ajuste del valor individual del suelo, son aquellos factores que posee de manera individual el terreno, es decir obedecen a las características particulares de cada predio y constituyen los coeficientes que otorgan un aumento o disminución a su valor particular destacándolo del resto de predios correspondientes al valor general de la manzana.

Entre los factores de ajuste utilizados en el presente método de valoración se tienen los que se detallan a continuación:

FACTORES DE AFECTACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

FACTOR AREA	
M2	COEFICIENTE
HASTA 100	1,00
101 A 300	0,99
301 A 500	0,97
501 A 5000	0,95

FACTOR FRENTE	
M2	COEFICIENTE
HASTA 10	1
10,1 A 100	0,9
100,1 A 300	0,85
MAYOR A 300	0,75

FACTOR FONDO	
M2	COEFICIENTE
HASTA 10	1
10,1 A 100	0,95
100,1 A 300	0,85
MAYOR A 300	0,75

FACTOR LOCALIZACION	
ESQUINERO	1,2
INTERMEDIO	0,98
MANZANERO	1



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



CARACTERISTICAS DEL LOTE	
DESCENDENTE	0,9
ASCENDENTE	0,9
PLANO	1

FORMA DEL TERRENO	
REGULAR	1
IRREGULAR	0,9
MUY IRREGULAR	0,75

FACTOR OCUPACION	
EDIFICADA	1,1
NO EDIFICADA	1

FACTOR VIAS	
ASFALTO	0,95
ADOQUIN	0,9
LASTRE	0,88
TIERRA	0,88
EMPEDRADO	0,9

FACTOR AGUA	
SI TIENE	1
NO TIENE	0,98

FACTOR ALCANTARILLADO	
SI TIENE	1
NO TIENE	0,98

FACTOR ENERGIA ELECTRICA	
SI TIENE	1
NO TIENE	0,98

FACTOR ALUMBRADO	
SI TIENE	1
NO TIENE	0,98

FACTOR ASEO DE CALLES	
SI TIENE	1
NO TIENE	0,98



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



FACTOR RECOLECCION DE BASURA	
SI TIENE	1
NO TIENE	0,98

FACTOR TELEFONIA	
SI TIENE	1
NO TIENE	0,98

FACTOR ACERA	
SI TIENE	1
NO TIENE	0,98

FACTOR BORDILLOS	
SI TIENE	1
NO TIENE	0,98

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS

a) Plano del valor del suelo

Este documento técnico plasma la representación de sectores homogéneos producto de la ponderación obtenida en las matrices de análisis. Esta información clasificada en cada sector homogéneo permite determinar el valor del m² por manzana.

b) El plano del valor del suelo contiene:

- La jerarquización de sectores homogéneos por intervalos de valor de servicios básicos del área de intervención;
- El valor del m² por manzana.

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Sectores Homogéneos de los terrenos urbanos.

c) Matriz de sectores homogéneos

Con el fin de complementar la información acerca de la valoración del suelo en la ciudad de Pindal, así como en las áreas urbanas de las parroquias rurales, a continuación, se presenta un resumen de los sectores homogéneos, sus intervalos de ponderación y sus precios tanto superiores como inferiores.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



MATRIZ DE SECTORES HOMOGÉNEOS PINDAL

<u>SECTOR</u>	<u>SUB-SECTOR</u>	<u>LIMITE SUPERIOR</u>	<u>PRECIO</u>	
1	subsector 1,1	9,79	153	DOLARES
	subsector 1,2	9,59	150	DOLARES
	subsector 1,3	9,34	146	DOLARES
	subsector 1,4	8,56	134	DOLARES
2	subsector 2,1	8,25	109	DOLARES
	subsector 2,2	8,22	108	DOLARES
	subsector 2,3	8,07	106	DOLARES
	subsector 2,4	7,92	104	DOLARES
	subsector 2,5	7,86	103	DOLARES
	subsector 2,6	7,6	100	DOLARES
	subsector 2,7	7,56	99	DOLARES
	subsector 2,8	7,31	96	DOLARES
	subsector 2,9	7,19	95	DOLARES
	subsector 2,10	7,18	94	DOLARES
	subsector 2,11	6,78	89	DOLARES
	subsector 2,12	6,72	88	DOLARES
	subsector 2,13	6,59	87	DOLARES
	subsector 2,14	6,47	85	DOLARES
3	subsector 3,1	6,45	73	DOLARES
	subsector 3,2	6,4	72	DOLARES
	subsector 3,3	6,18	70	DOLARES
	subsector 3,4	6,09	69	DOLARES
	subsector 3,5	6,04	68	DOLARES
	subsector 3,6	5,94	67	DOLARES
	subsector 3,7	5,86	66	DOLARES
4	subsector 4,1	5	63	DOLARES
	subsector 4,2	4,73	60	DOLARES
	subsector 4,3	4,57	58	DOLARES
	subsector 4,4	4,49	57	DOLARES
	subsector 4,5	4,35	55	DOLARES
	subsector 4,6	4,29	54	DOLARES
	subsector 4,7	4,17	53	DOLARES
	subsector 4,8	4,12	52	DOLARES
	subsector 4,9	3,95	50	DOLARES
	subsector 4,10	3,78	48	DOLARES
	subsector 4,11	3,62	46	DOLARES



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



MATRIZ DE SECTORES HOMOGÉNEOS 12 DE DICIEMBRE

<u>SECTOR</u>	<u>SUB-SECTOR</u>	<u>LIMITE SUPERIOR</u>	<u>PRECIO</u>	
5	subsector 1,1	7,56	97	DOLARES
	subsector 1,2	7,31	94	DOLARES
	subsector 1,3	6,78	87	DOLARES

MATRIZ DE SECTORES HOMOGÉNEOS MILAGROS

<u>SECTOR</u>	<u>SUB-SECTOR</u>	<u>LIMITE SUPERIOR</u>	<u>PRECIO</u>	
6	subsector 1,1	5,75	53	DOLARES
	subsector 1,2	5,39	50	DOLARES

MATRIZ DE SECTORES HOMOGÉNEOS CHAQUINAL

<u>SECTOR</u>	<u>SUB-SECTOR</u>	<u>LIMITE SUPERIOR</u>	<u>PRECIO</u>	
7	subsector 1,1	5,2	37	DOLARES
	subsector 1,2	4,75	34	DOLARES

1. Determinación del valor m2 Individual.

Con el fin de complementar la información acerca de la evolución de los precios, se seleccionará una serie de zonas homogéneas en cuanto a uso del suelo, grado de consolidación, estrato socio-económico y, por ende, precio de la tierra, que fuesen representativas de los principales sectores y usos de la ciudad de Pindal y sus cabeceras parroquiales rurales, a fin de hacer un análisis en condiciones normales, entendidas éstas como aquellas en que el vendedor y el comprador operan libres de presión como pudiera ser una quiebra, venta forzosa u obligatoria, o bien en condiciones de especulación local.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, 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.

Finalmente, para la valoración individual del terreno (VS) se aplica la siguiente fórmula:

$$VS = At \times PUBs \times F1 \times F2 \times F3 \times F4 \times FnX1 \times FnX2$$



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



En donde:

[VS]: Valor total del suelo

[At]: Área del terreno, en m². (Dato obligatorio)

[Pubs]: Precio unitario base de la manzana

[(F1)] : Coeficiente de modificación de acuerdo al área del terreno.

[(F2)] : Coeficiente de modificación de acuerdo al frente del terreno.

[(F3)] : Coeficiente de modificación de acuerdo al fondo del terreno.

[(F4)] : Producto de los coeficientes de modificación de acuerdo a las características del lote como nivel del terreno, forma del terreno, tipo de terreno, localización del lote en la manzana.

[(Fnx1)] : Producto de los coeficientes de servicios básicos.

[(Fnx2)] : Producto de los coeficientes de las características de la vía.

VALOR DE LAS EDIFICACIONES

- **Tipologías de Edificación**

Para la valoración de las edificaciones se determinaron simulaciones de presupuestos de obra que fueron evaluados a costos actualizados, en los que constaron los siguientes indicadores:

- Tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos.
- En su estructura; columnas, vigas, entrepiso, paredes, cubierta.
- En acabados; pared, contrapiso, revestimiento de pisos, revestimiento de pared, revestimiento exterior, tumbado, puertas, ventanas, vidrios, revestimiento de cubiertas.
- Otras inversiones; cerramientos, ascensor, piscinas, etc.

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizó mediante el análisis de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



El precio del rubro adoptado para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo, es decir no intervienen los costos indirectos que están constituidos por administración y gastos generales, costos de financiamiento, imprevistos y utilidad del constructor.

- Precio unitario multiplicado por el volumen de obra, da como resultado el costo de rubro.
- Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.
- Se determina el costo por m² por tipología en base del precio total y el área de construcción.

Se llegaron a determinar cinco tipologías constructivas preliminares, en base de las características propias de la región y el tipo de materiales, así:

- Hormigón Armado con losa (De 1 a 5 pisos).
- Hormigón Armado con cubierta (De 1 a 5 pisos).
- Estructura metálica o mixta y cubierta (De 1 a 5 pisos).
- Estructura de madera y cubierta (De 1 a 5 pisos).
- Mampostería autosoportante y cubierta. (De 1 a 5 pisos).

Las mismas se detallan en el siguiente cuadro:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN DEL CANTÓN PINDAL

TIPO NOMBRE	VALOR TIPOLOGIA	COLUMNAS	CUBIERTA	PORTANTE	PAREDES	
T1	400.01	HORMIGON ARMADO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO	
					HORMIGON PREFABRICADO	
					BLOQUE	
					GYPSUM	
T2	369.74	HORMIGON ARMADO	TEJA	NO TIENE	LADRILLO	
			ZINC		HORMIGON PREFABRICADO	
			STEEL PANEL / GALVALUMEN		BLOQUE	
			PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES		GYPSUM	
			FIBRO CEMENTO			
			CHOVA			
			DURATECHO			
T3	271.7	METALICA O MIXTA	TEJA	NO TIENE	LADRILLO	
			ZINC		HORMIGON PREFABRICADO	
			STEEL PANEL / GALVALUMEN		BLOQUE	
			PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES		GYPSUM	
			FIBRO CEMENTO			
			CHOVA			
			DURATECHO			
T4	230.23	MADERA , MADERA TRATADA	TEJA	NO TIENE	MADERA	
			ZINC		BLOQUE	
			STEEL PANEL / GALVALUMEN		LADRILLO	
			PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES		HORMIGON PREFABRICADO	
			FIBRO CEMENTO		GYPSUM	
			CHOVA		MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	
			DURATECHO		ZINC	BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA
					PLASTICO / LONA	CAÑA
					METAL / MALLA	ADOBE
					BLOQUE	LADRILLO
TAPIAL						
T5	216.33	ADOBE, TAPIAL, BLOQUE	TEJA	SI TIENE	ADOBE	
			ZINC		BLOQUE	
			STEEL PANEL / GALVALUMEN		LADRILLO	
			PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES		TAPIAL	
			FIBRO CEMENTO			
			CHOVA			
			DURATECHO			



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Los valores del m² de cada tipología se obtuvieron realizando el análisis de precio unitario de cada rubro que interviene en cada una de las tipologías, multiplicado por el volumen de obra del mismo.

A continuación, se exponen los diferentes costos de los rubros obtenidos para la realidad del cantón Pindal.

RUBROS PARTICIPANTES EN LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO
0	PRELIMINARES			
1	Limpieza manual del terreno	m ²	1	0.57
1505	Replanteo y nivelación	m ²	1	0.81
429	Excavación en plintos	m ³	1	12.55
2983	Relleno material de mejoramiento con compactador mecánico (material de préstamo)	m ³	1	13.07
0	ESTRUCTURA			
516	Cadenas de H°S° f'c=210 kg/cm ² , 20x20 cm	m ³	1	173.06
8001	Replantillo de H.S. f'c=140 kg/cm ² e=5cm	m ³	1	113.55
1815	Columnas de madera de yumbingue 20x20cm	m	1	9.66
1817	Vigas de madera de 15x15cm, incluye sujeciones metálicas	m	1	7.74
8001	Replantillo de H.S. f'c=140 kg/cm ² e=5cm	m ³	1	113.55
2937	Hormigón simple en plintos f'c=210 kg/cm ²	m ³	1	171.23
9037	Hormigón simple en vigas f'c=210 kg/cm ² + encofrado 25x35	m ³	1	226.30
2084	Hormigón simple en cadenas	m ³	1	242.05
29	Hormigón simple en losa	m ²	1	32.03
3452	Acero estructural	Kg	1	3.09
7002	Acero de refuerzo F'y=4200Kg/cm ²	Kg	1	1.84
451	Columnas metálicas (g 125*50*15)	m	1	27.73
1816	Columnas de madera de yumbingue ø=20cm	m	1	15.46
9007	Caña guadúa	m	1	4.62
6530	Mesón de cocina (incluye H°S° + acero refuerzo + encofrado) e=6 cm	m	1	24.02
519	Hormigón en escaleras f'c=210 kg/cm ²	m ³	1	222.13
65	Cimientos de piedra	m ³	1	75.16
2650	Hormigón simple f'c=210 kg/cm ² en muros +encofrado	m ³	1	190.48
9058	Losa alivianada de cubierta e = 25 cm; f'c = 210 kg / cm ²	m ²	1	44.02
476	Hormigón simple en vigas f'c=210 kg/cm ²	m ³	1	212.46
9048	Hormigón simple en losa de cubierta	m ²	1	33.71
0	MAMPOSTERÍA AUTOSOPORTANTE			
41	Mampostería de bloque de 10x20x40	m ²	1	12.04
9005	Mampostería de adobe	m ²	1	11.34
45	Mampostería de ladrillo mambrón 28.5x14x8.5	m ²	1	17.68
391	Muros de hormigón ciclópeo f'c=180 kg/cm ² (60% h.s + 40% piedra) + encofrado	m ³	1	116.67
9008	Bahareque	m ²	1	12.47
9006	Muro de tapial	m ²	1	26.97
0	VIGAS Y CADENAS			
1824	Hormigón simple en cadenas y columnas	m ³	1	231.92
3452	Acero estructural	Kg	1	3.09
1817	Vigas de madera de 15x15cm, incluye sujeciones metálicas	m	1	7.74
9047	Viga de madera fina	m	1	12.72
0	CONTRAPISO			



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



116	Contrapiso empedrado e=15 y H°S° f'c=180 Kg/cm2	m2	1	16.88
8006	Contrapiso de H°.S° f'c=180 kg/cm2 e=7cm	m3	1	129.03
1113	Mampostería de ladrillo visto	m2	1	25.72
0	INSTALACIONES SANITARIAS			
5025	Tubería PVC 4" y accesorios	m	1	3.87
1827	Bajante de agua lluvias pvc 4"	m	1	6.52
158	Tubería de agua fría de 1/2"	m	1	2.85
1827	Bajante de agua lluvias pvc 4"	m	1	6.52
3098	Punto de desagüe 3"	u	1	22.41
3099	Punto de desagüe 2"	u	1	14.99
3097	Punto de desagüe 4"	u	1	22.74
1310	Tubería pvc desagüe tipo b 6"	m	1	10.49
1393	Cajas de revisión con tapa 60x60x60cm	u	1	70.59
966	Inodoros edesa tanque bajo blanco	u	1	123.57
89	Lavamanos simple	u	1	51.74
3096	Ducha + llave de paso + toallero + jabonera (llave metálica nacional)	u	1	21.56
968	Fregadero de acero inoxidable 1P+1E (80x45x13) + llave de pared	u	1	137.57
95	Lavandería 0,60x1,20 m., 2 llaves	u	1	239.14
93	Accesorio de baño	u	1	15.57
0	INSTALACIONES ELÉCTRICAS			
1347	Iluminación (cajetines pvc)	pto	1	19.18
6524	Punto Tomacorrientes dobles	u	1	20.32
1850	Tablero de control eléctrico (4x8) + 4 breakers, (G.E.)	u	1	59.78
2158	Caja de protección para seis medidores	u	1	154.50
2676	Puesta a tierra	u	1	78.57
9056	Portero eléctrico de 5 salidas	U	1	329.48
81	Acometida de energía eléctrica	m	1	13.44
9057	Medidor de energía bifásico 220 V	u	1	277.83
9032	Caja para dos medidores	u	1	64.45
2914	Salida para tv cable	u	1	15.56
162	Salida para teléfono	u	1	14.36
0	ENTREPISOS			
2623	Losa alivianada e = 25 cm; f'c = 210 kg / cm2	m2	1	42.41
29	Hormigón simple en losa	m2	1	32.03
3452	Acero estructural	Kg	1	3.09
1818	Vigas de madera de 8x10cm, incluye sujeciones metálicas	m	1	4.54
6516	Novalosa espesor 0,75mm	m2	1	23.43
9046	Entrepiso hormigón madera	m2	1	29.76
1817	Vigas de madera de 15x15cm, incluye sujeciones metálicas	m	1	7.74
0	PAREDES			
45	Mampostería de ladrillo mambrón 28.5x14x8.5	m2	1	17.68
9008	Bahareque	m2	1	12.47
2907	Mampostería de bloque de 7	m2	1	12.06
44	Mampostería de ladrillo	m2	1	26.51
9009	Mampostería de guadúa	m2	1	22.06
9010	Pared de gypsum (inc. perfilera)	m2	1	15.64
583	Panel de madera	m2	1	13.91
9017	Panel de madera procesada	m2	1	15.92



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



1551	Cerramiento de malla + tubo hg de 2"	m	1	20.15
9018	Pared de zinc	m2	1	4.03
9005	Mampostería de adobe	m2	1	11.34
9019	Pared de piedra y h.s.=180 kg/cm2	m2	1	23.27
3199	Contrapiso de piedra y h.s.=180 kg/cm2 + Malla	m2	1	24.71
9051	Pared de ferrocemento	m2	1	10.47
9043	Malla hexagonal	m2	1	15.46
9062	Piedra de enchape	m2	1	39.23
9060	Pared de grafito	m2	1	33.63
9061	Champeado a máquina	m2	1	2.19
9059	Pared de mármol	m2	1	22.99
9044	Lona	m2	1	8.07
9045	Pared de piedra	m2	1	16.55
3094	Paredes prefabricadas de hormigón	m2	1	22.55
9016	Pared de caña guadúa	m2	1	9.22
9042	Pared de madera fina	m2	1	29.43
0	REVESTIMIENTO DE PARED			
424	Pintura de látex vinyl acrílica interior (dos manos)	m2	1	2.80
80	Pintura látex – exterior	m2	1	2.60
8010	Cerámica nacional para pared (pared baño bordillo baño)	m2	1	20.50
1195	Enlucido horizontal-paleteado fino-losa	m2	1	8.98
1485	Enlucido vertical paleteado fino mort 1:5	m2	1	8.01
531	Empastado exterior	m2	1	3.81
530	Empastado de paredes interiores	m2	1	2.04
9021	Calcimina	m2	1	2.48
2959	Pintura de caucho en paredes	m2	1	1.77
9022	Esmalte en paredes	m2	1	3.43
9039	Laca	m2	1	11.40
617	Revestimiento con lámina de aluminio 4mm	m2	1	116.33
541	Revestimiento de cerámica en paredes	m2	1	23.16
2915	Fachaleta de arcilla	m2	1	17.96
60	Revestido en paredes, baño y cocina	m2	1	9.52
0	ESTRUCTURA DE CUBIERTA			
3452	Acero estructural	Kg	1	3.09
9007	Caña guadúa	m	1	4.62
9020	Hierro	Kg	1	1.84
29	Hormigón simple en losa	m2	1	32.03
1818	Vigas de madera de 8x10cm, incluye sujeciones metálicas	m	1	4.54
0	REVESTIMIENTO DE PISO			
485	Alfombra para piso	m2	1	16.09
3229	Piso de adoquín peatonal	m2	1	25.58
1116	Cerámica antideslizante para pisos	m2	1	28.47
9015	Césped sintético	m2	1	18.86



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



1813	Piso de duela	m2	1	29.55
482	Masillado de pisos (mortero 1:4) e = 3cm	m2	1	8.58
6531	Piso flotante alto tráfico clase A 11 mm	m2	1	20.58
9011	Piso gres	m2	1	12.92
9012	Piso de madera común	m2	1	14.39
536	Piso de mármol	m2	1	22.25
9055	Piso de marmolina	m2	1	5.13
72	Parquet almendro	m2	1	26.50
534	Piso de porcelanato (50x50) con bondex super premium	m2	1	34.00
483	Piso de tablón de romerillo (platea)	m2	1	82.14
113	Pisos de vinil	m2	1	10.87
533	Masillado de cubiertas	m2	1	3.96
532	Masillado de escaleras	m2	1	3.68
482	Masillado de pisos (mortero 1:4) e = 3cm	m2	1	8.58
2998	Pintura de tráfico acrílica con microesferas reflectivas	m2	1	7.19
70	Alisado de pisos mortero (1:2)	m2	1	14.41
9038	Tol Corrugado	m2	1	23.60
0	REVESTIMIENTO DE CUBIERTA			
2940	Cubierta de fibrocemento Tipo 3 (INEN 1 320)	m2	1	14.26
9033	Cubierta de duratecho e=3mm	m2	1	9.70
454	Cubierta de galvalume sobre estructura metálica	m2	1	13.43
533	Masillado de cubiertas	m2	1	3.96
2940	Cubierta de fibrocemento Tipo 3 (INEN 1 320)	m2	1	14.26
1116	Cerámica antideslizante para pisos	m2	1	28.47
9023	Chova en cubierta	m2	1	24.64
534	Piso de porcelanato (50x50) con bondex super premium	m2	1	34.00
2608	Cubierta de teja vidriada, incluye enduelado y tireado	m2	1	19.52
1810	Cubierta de teja común, incluye enduelado y tireado	m2	1	14.98
9063	Tejuelo de arcilla	m2	1	15.08
9013	Cubierta de zinc	m2	1	4.03
9064	Cubierta de madera ladrillo	m2	1	23.34
74	Masillado de losa	m2	1	6.44
9040	Cadi-paja	m2	1	10.23
6542	Cubierta de policarbonato alveolar e=8mm	m2	1	30.88
0	TUMBADOS			
9024	Caña enlucida	m2	1	10.91
365	Cielo raso falso de fibrocell	m2	1	24.58
547	Cielo raso de gypsum (inc. perfilería)	m2	1	15.64
9025	Cielo raso de madera procesada	m2	1	21.95



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



2916	Puerta principal (triplex marino) 1.20x2.10	u	1	171.61
9026	Cielo raso de triplex	m2	1	10.34
1115	Cielo raso de malla	m2	1	22.31
0	VENTANAS			
150	Ventana hierro + vidrio s/p	m2	1	37.41
2607	Ventanas de aluminio natural y vidrio blanco de 4 mm	m2	1	50.93
9041	Ventana de caña guadúa	m2	1	9.46
108	Ventanas metálicas	m2	1	32.01
221	Ventana de madera	m2	1	59.10
9027	Ventana de madera común	m2	1	30.88
9065	Ventana madera + hierro	m2	1	16.44
9028	Ventana de pvc	m2	1	58.01
0	VIDRIO			
1773	Malla antimosquitos	m2	1	3.50
6540	Vidrio claro de 4mm	m2	1	13.17
616	Vidrio templado de 6mm.	m2	1	89.56
2967	Vidrio catedral 4 mm	u	1	20.26
0	PUERTA			
450	Puerta de aluminio y vidrio 6mm doble hoja	m2	1	101.87
2876	Puerta de madera y aglomerado pma b 90	u	1	136.77
99	Puerta principal seike	u	1	201.89
1119	Puerta de laurel lacada 70/210	u	1	183.96
1121	Puerta de laurel lacada 90/210	u	1	228.44
601	Puerta vidrio templado tipo pu 1	m2	1	252.81
3223	Puerta de aluminio y vidrio PAV 1	u	1	270.08
455	Puerta metálica 1.0x2.0	u	1	200.12
1121	Puerta de laurel lacada 90/210	u	1	228.44
100	Puerta tambor mdf a=0,90,h=2,05m	u	1	100.49
9029	Puerta enrollable	m2	1	37.01
9030	Puerta de PVC	m2	1	59.55
3214	Puerta de tol de 0.9x2.1 PT1	u	1	142.57
601	Puerta vidrio templado tipo pu 1	m2	1	252.81
9031	Puerta de caña guadúa	m2	1	14.26
181	Puerta de malla galvanizada peatonal, según detalle	m2	1	38.48
9066	Puerta de madera + hierro	m2	1	66.16
0	ACABADOS COMPLEMENTARIOS			
1433	Pasamano metálico (tubos D=50 y D=25mm, e=1,5mm)	m	1	38.75
3265	Mesón granito importado	m2	1	135.94
579	Muebles altos y bajos de cocina	m	1	129.48
1130	Closets empotrados	m2	1	133.42
0	OBRAS FINALES			
3120	Conexiones domiciliarias + accesorios +	u	1	110.17



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



	tubería perfilada d=160mm+silla tee 250mm a 160mm			
1138	Conexión al alcantarillado público	u	1	205.96
112	Limpieza final de la obra	m2	1	1.20
9	Desalojo a máquina hasta 7km	m3	1	1.81
181	Puerta de malla galvanizada peatonal, según detalle	m2	1	38.48
9041	Ventana de caña guadúa	m2	1	9.46
70	Alisado de pisos mortero (1:2)	m2	1	14.41
2954	Piso flotante e=6 mm	m2	1	22.65
9038	Tol Corrugado	m2	1	23.60
2998	Pintura de tráfico acrílica con microesferas reflectivas	m2	1	7.19
9032	Caja para dos medidores	u	1	64.45
9022	Esmalte en paredes	m2	1	3.43
9039	Laca	m2	1	11.40
9049	Losa alivianada e = 25 cm; f`c = 210 kg / cm2 de cubierta	m2	1	44.09
29	Hormigón simple en losa	m2	1	32.03
9047	Viga de madera fina	m	1	12.72
74	Masillado de losa	m2	1	6.44
9040	Cadi-paja	m2	1	10.23
9023	Chova en cubierta	m2	1	24.64
6542	Cubierta de policarbonato alveolar e=8mm	m2	1	30.88

COSTO DE LAS EDIFICACIONES URBANAS.

Para determinar el costo total de las construcciones en el área urbana, se aplicará el producto entre varios factores conforme la fórmula expuesta.

$$[VC] = [Ac] \times [PU_tipología] \times [Fu] \times [Fa] \times [(Fnx1)] \times [Fd] \times [Fc] \times [Fe]$$

En donde:

VC = Valor total de la edificación

Ac = Área de la edificación en m2

PU Tipología = Precio unitario base de la edificación en función de cada tipología

Fu = Coeficiente de modificación de acuerdo al uso de la edificación

Fa = Coeficiente de modificación de acuerdo al acabado de la construcción.

Fd = Coeficiente de modificación de acuerdo a la depreciación (edad de la



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



construcción y vida útil del material predominante de la edificación)

F_c = Coeficiente de modificación de acuerdo al estado de conservación

F_e = Coeficiente de modificación de acuerdo a la etapa de la construcción

FACTORES DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LAS EDIFICACIONES (FACTOR DE DEPRECIACIÓN)

Una vez definido el precio del m² de construcción de acuerdo a las tipologías identificadas se realiza la depreciación, para la cual se aplicó el método de Ross Heidecke, en lo que se refiere a: edad de la construcción, vida útil de los materiales de la estructura y al estado de conservación de las edificaciones.

Para la depreciación indicada se usa la siguiente formula:

$$F_d = (1 - ((E/V_t) + (E/V_t)^2) \times 0.5)$$

En donde:

F_d = Factor de depreciación

E= Edad de la construcción

V_t= Tiempo de vida útil del material de la estructura predominante.

TABLA DE DEPRECIACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE ROSS – HEIDECKE

Estado de Conservación				
Edad en Porcentaje	Muy Buena	Buena	Regular	Malo
%	1	2.5	3.5	4.5
0	0.000	8.090	33.200	75.200
1	0.505	8.550	33.540	75.320
2	1.020	9.030	33.890	75.450
3	1.545	9.510	34.230	75.580
4	2.080	10.000	34.590	75.710
5	2.625	10.500	34.950	75.850
6	3.180	11.010	35.320	75.990
7	3.745	11.530	35.700	76.130
8	4.320	12.060	36.090	76.270
9	4.905	12.600	36.480	76.410
10	5.500	13.150	36.870	76.560



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



11	6.105	13.700	37.270	76.710
12	6.720	14.270	37.680	76.860
13	7.345	14.840	38.100	77.020
14	7.980	15.420	38.520	77.180
15	8.625	16.020	38.950	77.340
16	9.280	16.620	39.390	77.500
17	9.945	17.230	39.840	77.660
18	10.620	17.850	40.290	77.830
19	11.305	18.480	40.750	78.000
20	12.000	19.120	41.220	78.170
21	12.705	19.770	41.690	78.350
22	13.420	20.420	42.160	78.530
23	14.145	21.090	42.650	78.710
24	14.830	21.770	43.140	78.890
25	15.625	22.450	43.640	79.070
26	16.380	23.140	44.140	79.260
27	17.145	23.850	44.650	79.450
28	17.920	24.560	45.170	79.640
29	18.705	25.280	45.690	79.840
30	19.500	26.010	46.220	80.040
31	20.305	26.750	46.760	80.240
32	21.120	27.500	47.310	80.440
33	21.945	28.260	47.860	80.640
34	22.780	29.030	48.420	80.850
35	23.625	29.800	48.980	81.060
36	24.480	30.590	49.550	81.270
37	25.345	31.380	50.130	81.480
38	26.220	32.190	50.710	81.700
39	27.105	33.000	51.300	81.920
40	28.000	33.820	51.900	82.140
41	28.905	34.660	52.510	82.370
42	29.820	35.500	53.120	82.600
43	30.745	36.350	53.740	82.830
44	31.680	37.210	54.360	83.060
45	32.625	38.080	54.990	83.290
46	33.580	38.950	55.630	83.530
47	34.545	39.840	56.280	83.770
48	35.520	40.740	56.930	84.010
49	36.505	41.640	57.590	84.250
50	37.500	42.560	58.250	84.500
51	38.505	43.480	58.920	84.750
52	39.520	44.410	59.600	85.000
53	40.545	45.350	60.280	85.250
54	41.580	46.300	60.970	85.510
55	42.625	47.260	61.670	85.770
56	43.680	48.240	62.380	86.030
57	44.745	49.220	63.090	86.290
58	45.820	50.200	63.810	86.560



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



59	46.905	51.200	64.530	86.830
60	48.000	52.200	65.260	87.100
61	49.105	53.220	66.000	87.380
62	50.220	54.250	66.750	87.660
63	51.345	55.280	67.500	87.940
64	52.480	56.320	68.260	88.220
65	53.625	57.380	69.020	88.500
66	54.780	58.440	69.790	88.790
67	55.945	59.510	70.570	89.080
68	57.120	60.590	71.360	89.370
69	58.305	61.680	72.150	89.660
70	59.500	62.780	72.950	89.960
71	60.705	63.880	73.750	90.260
72	61.920	65.000	74.560	90.560
73	63.145	66.130	75.380	90.860
74	64.380	67.260	76.210	91.170
75	65.625	68.400	77.040	91.470
76	66.880	69.560	77.880	91.780
77	68.145	70.720	78.720	92.100
78	69.420	71.890	79.570	92.420
79	70.705	73.070	80.430	92.740
80	72.000	74.270	81.300	93.060
81	73.305	75.470	82.170	93.380
82	74.620	76.670	83.050	93.700
83	75.945	77.890	83.930	94.030
84	77.280	79.120	84.820	94.360
85	78.625	80.350	85.720	94.700
86	79.980	81.600	86.630	95.050
87	81.345	82.850	87.540	95.350
88	82.720	84.120	88.460	95.720
89	84.105	85.390	89.380	96.060
90	85.500	86.670	90.310	96.400
91	86.905	87.960	91.250	96.750
92	88.320	89.260	92.200	97.100
93	89.745	90.570	93.150	97.450
94	91.180	91.890	94.110	97.810
95	92.625	93.220	95.070	98.170
96	94.080	94.560	96.040	98.530
97	95.545	95.910	97.020	98.890
98	97.020	97.260	98.010	99.260
99	98.505	98.630	99.000	99.630

Fuente: Normas para Tasaciones Ross – Heidecke



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE ROSS – HEIDECKE

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estado	Condiciones Físicas	Clasificación Normal	Coefficiente - Depreciación
1	NUEVO	Óptimo - O	0
	No ha sufrido, ni necesita reparaciones	Muy Bueno - MB	0.032
2	REGULAR		2.52
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno - B	8.09
3	Requiere reparaciones simples	Regular - R	18.1
			32.2
4	Requiere reparaciones importantes	Malo - M	52.6
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo - MM	72.2
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición - DM	100

Fuente: Normas para Tasaciones Ross – Heidecke

VIDA ÚTIL DE LOS MATERIALES (VT)

ESTRUCTURA	VIDA UTIL
Caña y otro	10
No tiene	0
Aluminio	60
Mixto (Metal, Hormigón)	80
Pilotaje de Hormigón Armado	80
Acero (Acero, Cercha, Metálica)	65
Madera	35
Hormigón Armado	80
Madera con Tratamiento Periódico	35
MAMPOSTERIA	VIDA UTIL
No tiene	0
Bloque	40
Piedra	40
Adobe	40
Tapial	40
Ladrillo	40

Fuente: Normas para Tasaciones Ross – Heidecke

OTROS FACTORES DE CORRECCIÓN.

Para el caso de las edificaciones urbanas, los factores aplicados, los mismos que nacen del análisis pormenorizado de las diferentes valuaciones de las edificaciones por cada una de las tipologías analizadas, son los que se exponen a continuación:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



FACTORES DE MODIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

TABLA DE FACTORES DE USO		
Código	calificación	Factor por uso
1	No tiene	1.00
2	Balcón	0.90
3	Banco	0.90
4	Baños sauna /turco/hidromasajes	0.90
5	Bodega	0.90
6	Casa vivienda	0.90
7	Casa comunal	0.90
8	Cuarto de máquinas/ basura	0.90
9	Departamento	0.90
10	Garita /guardianía	0.90
11	Gimnasio	0.90
12	Guardería	0.90
13	Hospital	0.90
14	Hostal	1.00
15	Hostería	1.00
16	Hotel	1.00
17	Iglesia	0.90
18	Lavandería	0.90
19	Local comercial	1.00
20	Malecón	0.90
21	Maternidad	0.90
22	Mercado	0.90
23	Mirador	0.90
24	Motel	0.90
25	Museo	0.90
26	Nave industrial	0.90
27	Oficina	0.90
28	Orfanato	0.90
29	Organismos internacionales	0.90
30	Otros	0.90
31	Parqueaderos	0.90
32	Patio / jardín	0.90
33	Pensión	0.90
34	Plantel avícola	0.90
35	Plaza de toros	0.90
36	porqueriza	0.90
37	Recinto militar	0.90
38	Recinto policial	0.90
39	Reclusorio	0.90
40	Presentaciones diplomáticas	0.90
41	Restaurantes	0.90
42	Retén policial	0.90
43	Sala comunal	0.90
44	Sala de cine	0.90
45	Sala exposición	0.90



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



46	Sala de juegos	0.90
47	Sala de ordeño	0.90
48	Salas de culto / templo	0.90
49	Salas de hospitalización	0.90
50	Salón de eventos	0.90
51	Teatro	0.90
52	Terminal de transferencia	0.90
53	Terminal interprovincial	0.90
54	Terraza	0.90
55	Unidad de policía comunitaria	0.90

FACTOR DE ACABADOS(FA)	
Lujo	1.00
Bueno	0.90
Económico	0.85
Básico-Tradicional	0.75
No Tiene	0.70

FACTOR DE ETAPA DE CONSTRUCCIÓN (FE)	
Abandonado	0.75
En Acabados	0.80
En Estructura	0.50
Reconstruida	0.98
Sin Modificación	1
Terminada	1

FACTOR DE ESTADO DE CONSERVACIÓN (FC)	
Muy Bueno	1
Bueno	0.92
Regular	0.82
Malo	0.47
Obsoleto	0.28



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



COSTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS O MEJORAS.

Una vez determinado el costo de las construcciones levantadas en los predios, se procedió a determinar el valor correspondiente a las mejoras, el mismo que se lo obtiene estableciendo el tipo de instalación o mejora, su material de composición y su volumen de obra.

Entre las instalaciones complementarias o mejoras se han establecido entre las más importantes las siguientes: cerramientos, piscinas, instalaciones de sauna, turco e hidromasaje, sistemas de aire centralizado, ascensor y sistemas de videovigilancia, todos ellos de acuerdo a su tipología constructiva y área o volumen de edificación.

$$VM = Cm \times Vm \times \text{Coeficiente estado conservación}$$

De donde:

VM = Valor de la mejora

Cm = Cantidad de la mejora

Vm = Valor de la mejora

COSTO POR UNIDAD DE MEJORAS

NUMERO	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	UNIDAD	P. UNITARIO
1	CISTERNA	METRO CUBICO	1500
2	ASCENSOR	UNIDAD	6500.00
3	RESERVORIO	METRO CUADRADO	600.00
4	CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	22.50
5	SISTEMA DE TRANSMISION	UNIDAD	3000.00
6	CHANCHA DEPORTIVA DE CEMENTO	METRO CUADRADO	65.00
7	CHANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	METRO CUADRADO	35.00
8	CHANCHA DEPORTIVA DE CESPED SISTETICO	METRO CUADRADO	90.00
9	CANCHA DEPORTIVA CESPED NATURAL	METRO CUADRADO	45.00
10	ASADERO / BBQ	METRO CUADRADO	60.00
11	MURO DE PIEDRA	METRO LINEAL	33.00
12	CERRAMIENTO LADRILLO SIN ENLUCIR	METRO LINEAL	25.00
13	CERRAMIENTO LADRILLO O BLOQUE ENLUCIDO	METRO LINEAL	45.00
14	PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	UNIDAD	102.50
15	PORTON AUTOMATICO MADERA / HIERRO	UNIDAD	95.00
16	PISCINA CUBIERTA	METRO CUADRADO	650.00
17	PISCINA DESCUBIERTA	METRO CUADRADO	460
18	CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERIA	METRO LINEAL	55.00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



19	CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	METRO LINEAL	45.00
20	CERRAMIENTO DE ADOBE	METRO LINEAL	32.00
21	SISTEMA DE TRANSMISION SATELITAL	UNIDAD	2500.00
22	SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	12.50
23	SISTEMA DE VIGILANCIA	UNIDAD	15.80

Art.11 Avalúo final de los predios urbanos. - El valor final de los predios urbanos se determinará con la suma total del avalúo del lote, el avalúo de las construcciones y el avalúo de las obras complementarias, con la siguiente fórmula general:

$$\mathbf{VTPU = VS + VC + VC + VM}$$

VTPU = Valor total del predio urbano

VS = Valor total del suelo

VC = Valor total de la edificación

VM = Valor total de la mejora

Art.12 Valoración de propiedad horizontal. - En las propiedades horizontales, el lote de terreno total del predio será avaluado aplicando lo dispuesto en la sección que corresponde al valor del suelo. Luego el valor será prorrateado en función de las alícuotas respectivas, Las edificaciones serán avaluadas en función de las áreas privadas de cada copropietario, abiertas y cerradas. Se añadirán los valores de áreas comunales construidas, abiertas y cerradas, así como los valores de obras comunales complementarias, en función de las alícuotas respectivas.

A cada Unidad de Propiedad Horizontal se aplicarán los coeficientes que corresponda en función de los factores de edad y conservación.

Art.13 Avalúo de lotes integrados por diferentes áreas valorativas. - Si un lote, siendo un solo cuerpo, presenta características diferentes y/o abarca geográficamente uno a varios sectores de valoración en el Plano de Valor del Suelo, para efectos de valoración, podrá tener uno o más valores parciales, siendo necesaria valorar por separado cada una de las áreas del terreno por su valor. En consecuencia, el avalúo total de lote será igual a la sumatoria de los valores de cada una de las áreas de acuerdo con las características encontradas en el predio.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Art.14 Determinación de la base imponible. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas de deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art.15 Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas. - Los propietarios de solares no edificados o construcciones descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1 por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2 por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Art.16 Banda impositiva del impuesto a la propiedad urbana. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la base imponible del 1 por mil (uno por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art.17 Liquidación acumulada. - Cuando un propietario posea varios predios evaluados 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 COOTAD.

Art.18 Normas relativas a predios en condominio. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art .506 del COOTAD y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art.19 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.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



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 Art. 512 del COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO III

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art.20 Objeto del impuesto. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art.21 Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos del impuesto a la propiedad rural, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán: la tierra y las edificaciones.

Art.22 Impuesto que grava a los predios rurales. - Los predios rurales están gravados por el impuesto establecido en los artículos del 514 al 526 del COOTAD.

Art.23 Banda impositiva del impuesto a la propiedad rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la base imponible de 1 por mil (uno por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Art.24 Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

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

Art.25 Existencia del hecho generador. - El catastro 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:

- Identificación predial
- Tenencia
- Descripción del terreno
- Infraestructura y servicios
- Uso y calidad del suelo
- Descripción de las edificaciones
- Gastos e Inversiones

Art.26 Lotes afectados por franjas de protección. - Para acceder a los predios urbanos y rurales considerados bienes de dominio y uso público que se encuentran afectados por franjas de protección según el Art. 416 y 417 del COOTAD, los propietarios solicitaran al Concejo Municipal aplicar el (descuento del área de la faja de protección y no se considerara en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración y solo con, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



tubería de agua potable y los duetos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, se le aplicara el respectivo factor conforme a tabla descrita en la presente ordenanza siempre y cuando desvaloricen a la propiedad y no sean parte de la infraestructura de los predios urbanos.

Art.27 Forma y pago del impuesto rural. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero, hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. 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 en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

Art.28 Valor de la propiedad rural. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y 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 aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

Valores de terrenos.

Constituye el valor imponible del impuesto el valor catastral acumulado de los bienes inmuebles rurales de un mismo titular, en la proporción que le corresponda en caso de cotitularidad. El valor catastral se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en el COOTAD y en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

El catastro contemplará el régimen de tenencia jurídica del predio. A efectos fiscales



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



permitirá la distribución del valor catastral del predio entre los cotitulares en proporción a sus derechos, sin perjuicio del tratamiento unitario del predio catastral.

El valor de la propiedad considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

El valor del suelo que es el precio unitario de suelo rural determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE PINDAL

NRO.	SECTORES HOMOGÉNEOS
1	Zona Homogéneo 01
2	Zona Homogéneo 02
3	Zona Homogéneo 03
4	Zona Homogéneo 04
5	Zona Homogéneo 05

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$Am = (\sum((S1 \times P1 \times IPC) + (S2 \times P2 \times IPC) + \dots + (Sn \times Pn \times IPC)))$$

Donde:

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

$S1...n$ = Superficie del su predio intersecado con las ZAH, expresada en hectáreas



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



$P1...n$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

IPC = índice de precio al consumidor

Anexo 2 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural y Anexo 3 que corresponde a la Matriz de Valor

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

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

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

FACTORES APLICADOS A SUBPREDIOS SEGÚN EL RIEGO

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,20
OCASIONAL	1,10
NO TIENE	1,00
NO APLICA	1,00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



FACTORES APLICADOS A SUBPREDIOS SEGÚN LA PENDIENTE:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 – 5	PLANA	1,00
2	5 – 10	SUAVE	1,00
3	10 – 20	MEDIA	0,95
4	20 – 35	FUERTE	0,85
5	35 – 45	MUY FUERTE	0,80
6	45 – 70	ESCARPADA	0,75
7	> 70	ABRUPTA	0,75

FÓRMULA DE APLICACIÓN DE FACTOR PENDIENTE:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{At}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_1 \dots n$ = Área de Intersección

$fp_1 \dots n$ = Factor pendiente del área de intersección

At = Área Total

FACTORES APLICADOS A SUBPREDIOS SEGÚN LA EDAD:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1,00
EN DESARROLLO	0,9
FIN DE PRODUCCION	0,9
NO APLICA	1,00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



FACTORES APLICADOS A PREDIOS SEGÚN LA ACCESIBILIDAD A CENTROS POBLADOS DE RELEVANCIA, VÍAS DE PRIMER Y SEGUNDO

ORDEN

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,2
2	ALTA	1,15
3	MODERADA	1,00
4	REGULAR	0,85
5	BAJA	0,75
6	MUY BAJA	0,70

$$\square = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{\square}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

At= Área Total

FACTORES APLICADOS A PREDIOS SEGÚN LA TITULARIDAD:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0,95
S/I	1



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



FACTORES APLICADOS A PREDIOS SEGÚN LA DIVERSIFICACIÓN:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,50	
Normal	1,00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Demérito	0,50	

El valor de las edificaciones en el sector rural que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.

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, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en el Anexo 3 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = (\sum P_e + \sum P_a)$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times IPC \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)		
CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL-BASICO	0.1
2	ECONOMICO	0.15
3	BUENO	0.2
4	LUJO	0.25



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	74,79	78,18	81,58	84,98
2	Acero	75,11	78,52	81,94	85,35
3	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	57,43	60,04	62,65	65,26
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,62	19,46	20,31	21,16

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	Hormigón	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque – cana revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Cana	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plástico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	(Loza de) Hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,86	7,18	7,49	7,80



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONOMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

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

$$Fd=(1-((E/Vt)+(E/Vt)^2) \times 0.5)$$

Donde:

fd = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

Vt = Vida útil del material predominante de la estructura

Ch = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



CATEGORIA	FACTOR
MALO	0,474
REGULAR	0,819
BUENO	1,00

TABLA FACTORES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN

VIDA UTIL (AÑOS)				
CODIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MAXIMO	MINIMO	
1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCION 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCION 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50

TABLA FACTORES DE USO

CODIGO	CALIFICACION	FACTOR POR USO
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

VALORES EN USD\$ POR m ² DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES /MATERIALES	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	54,64	54,64	57,64	46,75	54,79	31,53	24,31	15,85					46,75
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	54,64	54,64	57,64	46,75	54,79	31,53	24,31	15,85					46,75
SALA DE ORDEÑO	54,64	54,64	57,64	46,75	54,79	31,53	24,31	15,85					46,75
GALPON AVICOLA	54,64	54,64	57,64	46,75	54,79	31,53	24,31	15,85					46,75
PISCINAS (camarón/piscícola)	11,08												
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11								20,11				
INVERNADEROS									5,79	7,00	5,50	4,58	3,50
TENDALES	29,43												

CAPÍTULO IV

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL Y URBANO

Art.29Art. Tributo adicional al impuesto predial urbano y rural. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- 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 fueron creados por ley.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



CAPÍTULO V

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art.30 Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial urbano y rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



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

Art.31 Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

- g) El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.
- h) Art. 41.- Exenciones temporales. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:
- i) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- j) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- k) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- l) Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.
- m) Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Art.32 Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el director Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art.33 Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará el 10% de valor del impuesto predial.

Capítulo VI

EXONERACIONES ESPECIALES

Art.34 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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



- 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 Orgánica de las Personas Adultas Mayores, tendrán derecho a las respectivas deducciones según la ley, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y, a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
 - d) 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.
 - e) Del artículo 21.- Beneficios tributarios. - (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Grado Discapacidad	% aplicación beneficio	50 % de la aplicación del beneficio
Del 30% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 85% al 100%	100%	50%

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

- **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.

- **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:
- **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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



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

- **Persona con deficiencia o condición incapacitante.-** Se entiende por persona con deficiencia o condición incapacitante 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.

Capítulo VII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art.35 Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art.36 Potestad resolutoria. - Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art.37 Diligencias probatorias. - De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art.38 Obligación de resolver. - La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art.39 Plazo para resolución. - El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



CAPÍTULO VIII

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art.40 Reclamo. - Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art.41 Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

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

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art.42 Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTADy el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art.43 Resolución. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



CAPITULO IX

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art.44 De la sustanciación. - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art.45 Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art.46 Recurso de reposición. - Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art.47 Plazos para el recurso de reposición. - El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto. Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art.48 Recurso de apelación. - Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art.49 Plazos para apelación. - El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art.50 Recurso de Revisión. - Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Municipio, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada:
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art.51 Improcedencia de la revisión. - No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y
- c) del artículo anterior; y;
- d) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



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

Art.52 Revisión de oficio. - Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

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

CAPÍTULO X

DE LA EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO

Art.53 Emisión de títulos de crédito. - El director Financiero a través del Departamento de Rentas, la Jefatura de Avalúos y Catastros y Departamento de Sistemas del Gobierno Municipal, procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir la primera semana del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Art.54 Migración de información para la emisión de títulos de crédito. - Para la emisión de títulos se deberá llevar a cabo un proceso administrativo en la cual intervienen la jefatura de Avalúos y Catastros, Jefatura de Rentas y la Jefatura de recursos tecnológicos. La Jefatura de Avalúos y Catastros entregará la valoración de los predios urbanos y rurales al departamento Financiero para su proceso de aplicación de tasas administrativas, exoneraciones, descuentos, etc., a través de la Jefatura de Rentas y posterior cierre de los Sistemas de Catastro, Rentas y Recaudación.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



El cierre de estos sistemas estará a cargo de la unidad de Avalúos y Catastros o quien haga a su vez, para la migración de información del sistema SINAT para los predios urbanos y para los predios rurales, previo a la obtención de valores de los catastros de la unidad de Rentas hacia el sistema de cobro municipal, y posterior emisión de los títulos de crédito.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y el Departamento de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del director Financiero y del jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art.55 Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el jefe del Departamento de Rentas comunicará al director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



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

Art.56 Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art.57 Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al director Financiero, y este al alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Art.58 Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Art.59 Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

Art.60 Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

Art.61 Certificación de avalúos. - La Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Pindal, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana y propiedad rural de acuerdo con la base legal correspondiente, que le fueren requeridos por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, y también los solicitantes, previa solicitud escrita en hoja valorada, además de adjuntar los siguientes requisitos:

1. Certificado de no adeudar al GAD de Pindal.
2. Hoja valorada para emisión de certificado de avalúos y catastros.

Para las fajas o excedentes se procederá a incluir en la certificación tanto el valor de la propiedad y del excedente por separados siempre y cuando la superficie que excede sea proveniente es de error de medición que superen al técnico aceptable cuya diferencias en del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Se considera fajas o excedentes que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios. Se procederá la actualización en el catastro del área de excedente del predio una vez que la jefatura de Avalúos y catastro tenga conocimiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art.62 Tasa por emisión de certificación de avalúos. - El valor de esta tasa está fijada en la correspondiente ordenanza.

Art.63 Tasa por Emisión de Planimetrías urbanas y rurales. – Los propietarios de los predios urbanos que se encuentren registrados en el Catastro del GADM Pindal, podrán solicitar la emisión impresa de los levantamientos planimétricos con los que cuenta en el SINAT (Sistema Nacional de Administración de Tierras). El valor de esta tasa está fijado en la correspondiente ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

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

SEGUNDA. - 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.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA- Deróguese toda norma, regulación, resolución o disposición de igual o menor jerarquía que se le oponga a esta ordenanza.

SEGUNDA. - La presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN PINDAL**, entrará en vigencia a partir de la aprobación por parte del Concejo Municipal y la correspondiente sanción del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pindal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y la página web de la institución. De conformidad con el Art. 324 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del GAD Municipal del cantón Pindal, a los veintisiete días del mes de diciembre del dos mil veinticuatro.

Sr. Julio Vismar Guerrero Vera
ALCALDE DEL GADMC-PINDAL

Ab. Santos E. Remache Ch.
SECRETARIO GENERAL DEL GADMC-PINDAL

Ab. Santos E. Remache Chuquimarca, secretario general del Concejo Municipal del Cantón Pindal. La **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN PINDAL.**”, fue discutida y aprobada en la sesión ordinarias del Concejo Municipal celebradas el día lunes 23 de diciembre del 2024 y en sesión extraordinaria el día viernes veintisiete de diciembre del dos mil veinticuatro, en primer y segundo debate respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



enviado al señor Julio Vismar Guerrero Vera alcalde del GADMC-PINDAL; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Pindal, 27 de diciembre del 2024.

Ab. Santos E. Remache Chuquimarca
SECRETARIO GENERAL DEL GADMC- PINDAL.

Razón. - Siento como tal que en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el día de hoy remito al Señor Julio Vismar Guerrero Vera, alcalde del GADMC-PINDAL, la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN**

PINDAL.”, para su observación o sanción.

Pindal, 27 de diciembre del 2024

Ab. Santos E. Remache Chuquimarca
SECRETARIO GENERAL DEL GADMC- PINDAL.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



Sr. Julio Vismar Guerrero Vera, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PINDAL. - De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, SANCIONO la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN PINDAL,”**, expresamente su texto y dispongo su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial y para conocimiento del vecindario Pindaleño.

Pindal, 27 de diciembre del 2024

Sr. Julio Vismar Guerrero Vera
ALCALDE DEL GADMC-PINDAL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN PINDAL,”**, el señor Julio Vismar Guerrero Vera, ALCALDE DEL GADMC-PINDAL, a los veintisiete días del mes de diciembre del dos mil veinticuatro. - LO CERTIFICO. –

Pindal, 27 de diciembre del 2024

Ab. Santos E. Remache Chuquimarca
SECRETARIO GENERAL DEL GADMC- PINDAL.



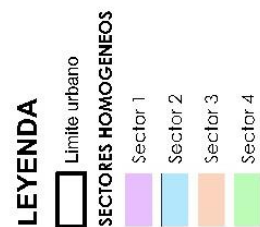
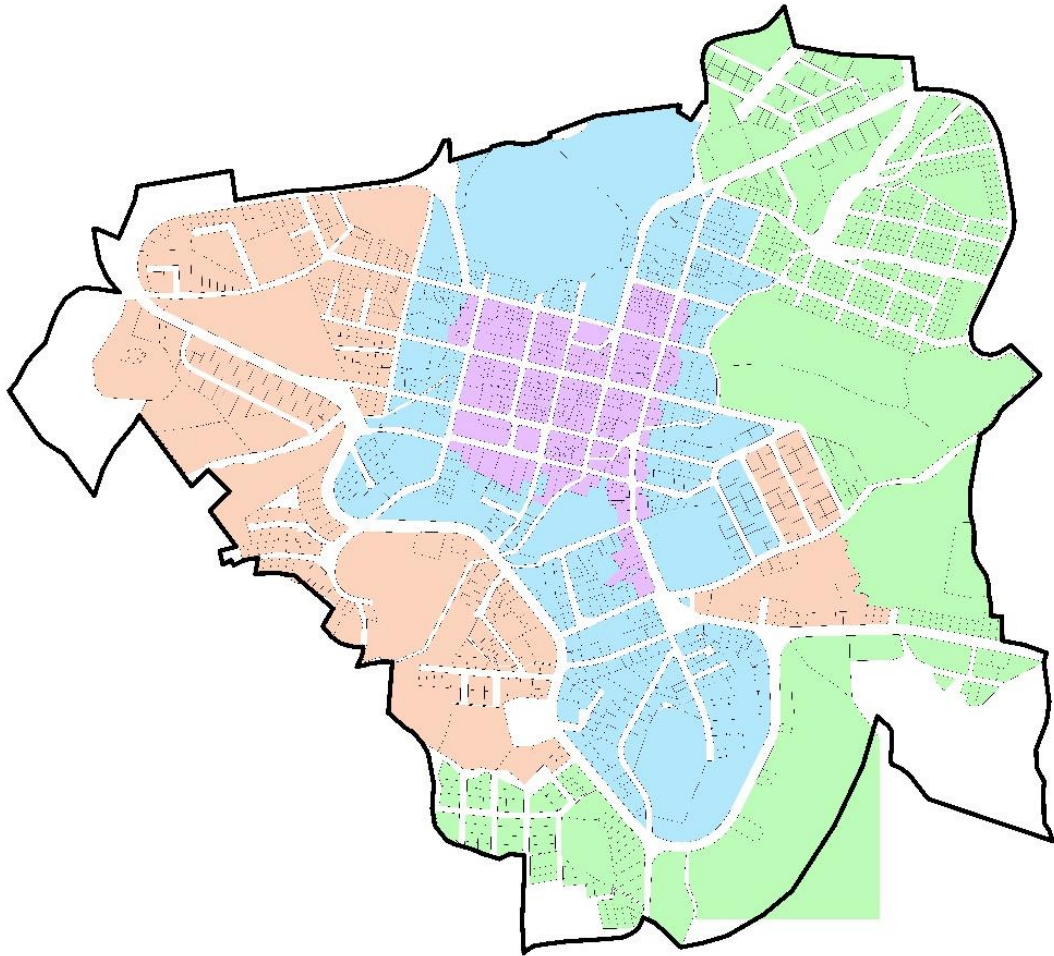
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



ANEXO 1

MAPA DE SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA URBANA DE PINDAL



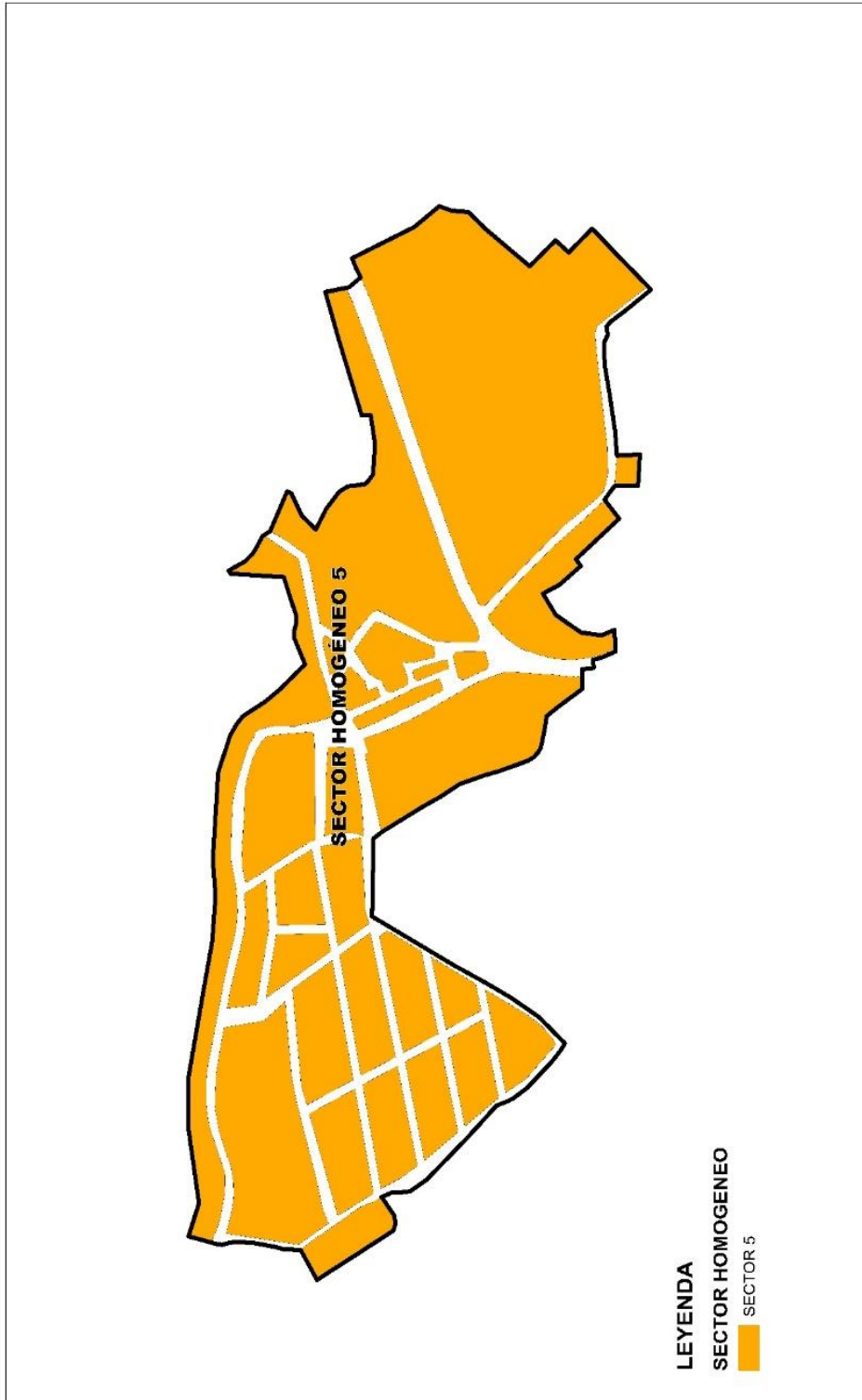


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDÍA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



MAPA DE SECTOR HOMOGÉNEO DEL ÁREA URBANA DE 12 DE DICIEMBRE



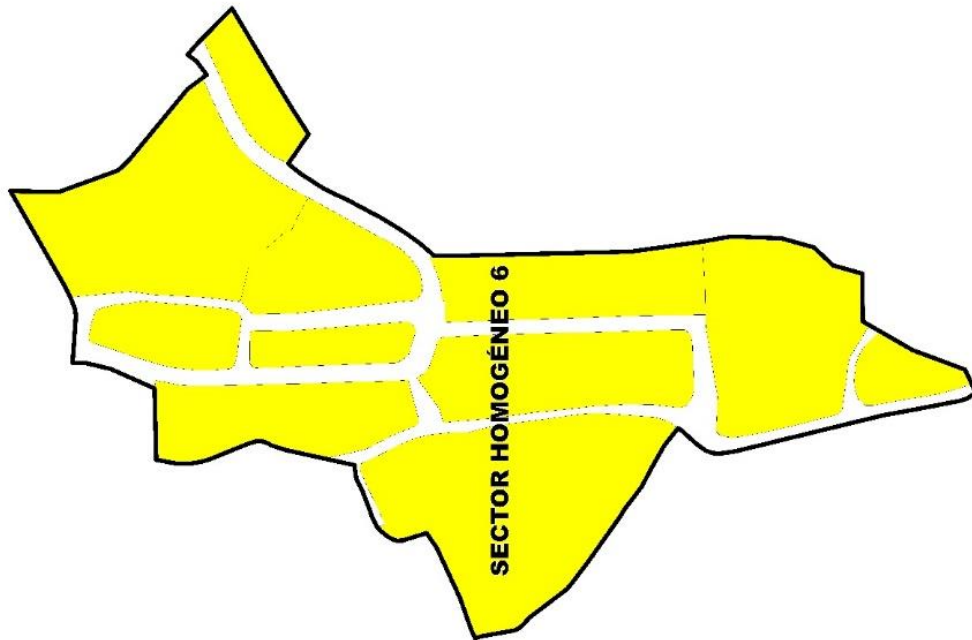


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



MAPA DE SECTOR HOMOGÉNEO DEL ÁREA URBANA DE MILAGROS



LEYENDA
SECTOR HOMOGÉNEO
SECTOR 6

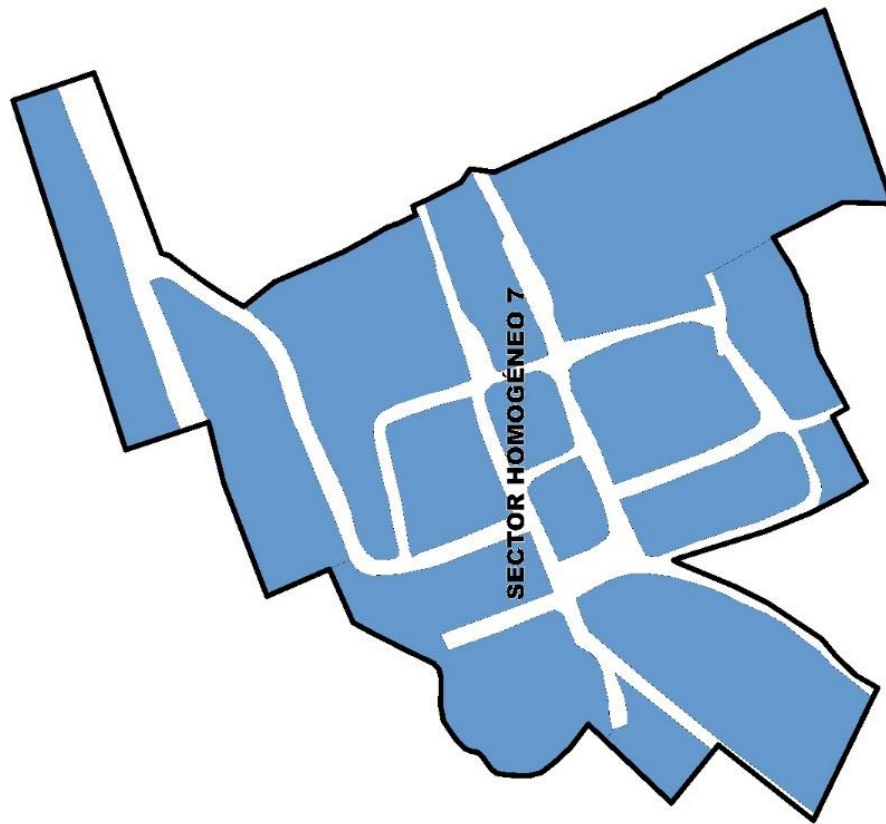


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



MAPA DE SECTOR HOMOGÉNEO DEL ÁREA URBANA DE CHAQUINAL



LEYENDA
SECTOR HOMOGÉNEO
SECTOR 7



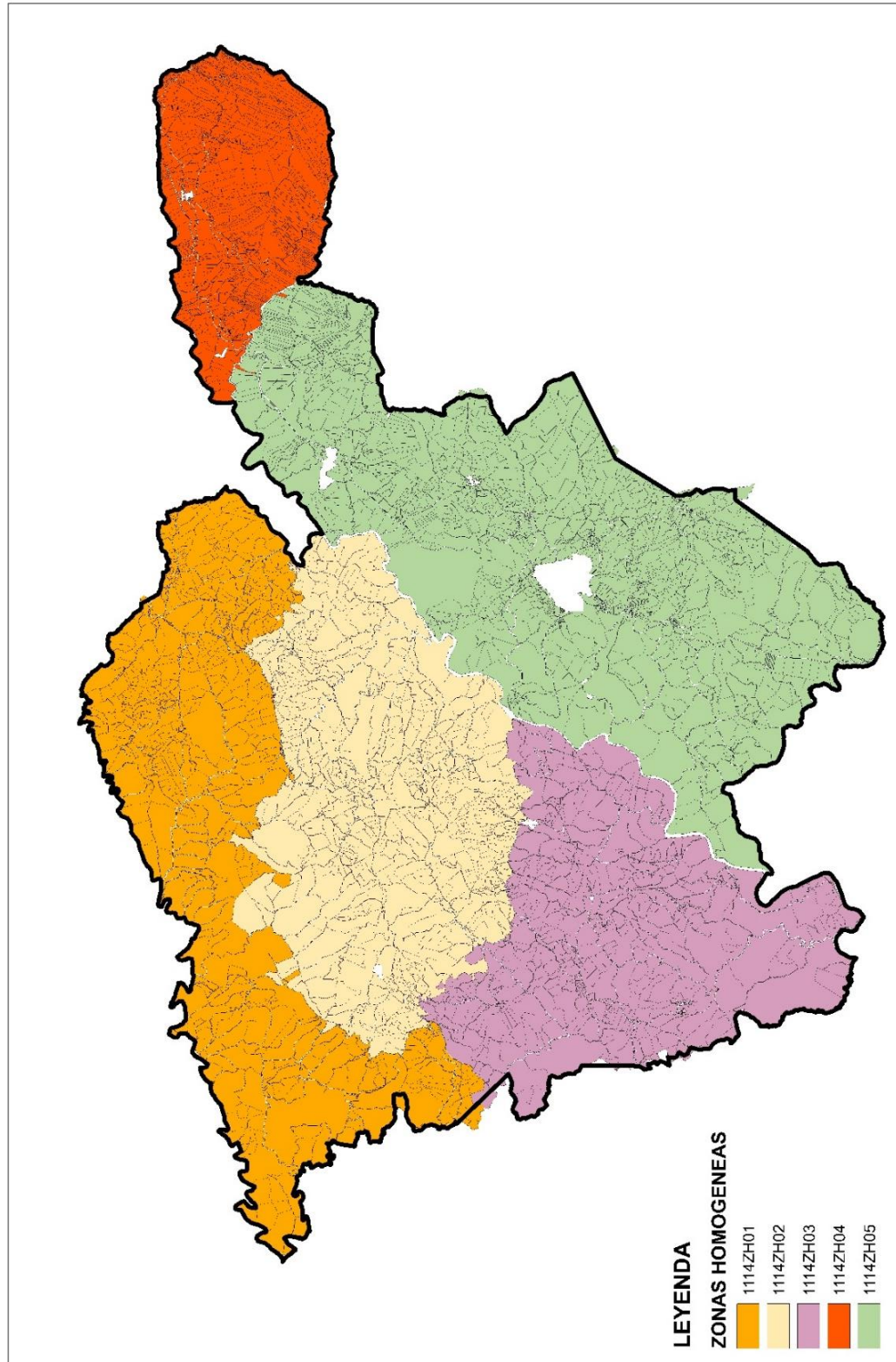
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



ANEXO 2

MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN PINDAL





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ALCALDIA PINDAL - LOJA - ECUADOR
2023-2027



ANEXO 3

MATRIZ DE VALOR DEL CANTÓN PINDAL												
AGREGACIÓN	1114ZH01		1114ZH02		1114ZH04		1114ZH05		1114ZH06		1114ZH07	
	TECNIFICA DO USD/Ha	NO TECNIFICA DO USD/Ha	TECNIFICA DO USD/Ha	NO TECNIFICA DO USD/Ha	TECNIFICA DO USD/Ha	NO TECNIFICA DO USD/Ha	TECNIFICA DO USD/Ha	NO TECNIFICA DO USD/Ha	TECNIFICA DO USD/Ha	NO TECNIFICA DO USD/Ha	TECNIFICA DO USD/Ha	NO TECNIFICA DO USD/Ha
OTRAS (COBERTURAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÁREA CONSTRUIDA	0	2201	0	2063	0	2751	0	3301	0	3301	0	2751
HUERTA	3439	3439	2751	2751	4126	4126	4126	4126	0	4126	0	3439
CAFÉ	3164	3164	2751	2751	4815	4815	4815	4815	0	4815	0	4126
OTRAS AREAS	0	2201	0	1925	0	2751	0	3301	0	3301	0	2751
CAÑA DE AZÚCAR	2475	2475	2063	2063	2888	2888	3851	3851	0	3851	0	2888
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÁREA SIN COBERTURA	0	771	0	771	0	771	0	771	0	771	0	771
VEGETACIÓN NATURAL	0	771	0	771	0	771	0	771	0	771	0	771
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA	41656	41656	41656	41656	41656	41656	41656	41656	41656	41656	41656	41656
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA	52070	52070	52070	52070	52070	52070	52070	52070	52070	52070	52070	52070
UNIDAD ALTERNATIVA	20828	20828	20828	20828	20828	20828	20828	20828	20828	20828	20828	20828
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA	31242	31242	31242	31242	31242	31242	31242	31242	31242	31242	31242	31242
FRUTALES PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA	3492	3492	3492	3492	3492	3492	3492	3492	3492	3492	3492	3492
UNIDAD ALTERNATIVA	9312	9312	9312	9312	9312	9312	9312	9312	9312	9312	9312	9312
BANANO	2751	2751	2201	2201	2888	2888	3851	3851	0	3851	0	3027
CONIFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481
UNIDAD ALTERNATIVA	2539	2539	2539	2539	2539	2539	2539	2539	2539	2539	2539	2539
UNIDAD ALTERNATIVA	12168	12168	12168	12168	12168	12168	12168	12168	12168	12168	12168	12168
CACAO	3164	3164	0	0	3439	3439	0	0	0	0	0	4126
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	2201	2201	1925	1925	2751	2751	3301	3301	0	3301	0	2751
FORESTAL MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PISCICOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL NO COMERCIAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	2201	2201	1925	1925	3027	3027	3301	3301	0	3301	0	2063
CHAPARRAL - PAJONA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS NATURALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0