

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL
BIENIO 2026-2027**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, el sumak kawsay, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por disposición del artículo 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el artículo 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el artículo 497 establece que la actualización de los impuestos deberá realizarse una vez efectuado el proceso de actualización de avalúos. Para el bienio correspondiente, el Concejo Municipal revisará los montos de los impuestos prediales urbano y rural, observando los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que rigen el sistema tributario nacional.

En este marco legal, es atribución del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio del Cayambe establecer y mantener un catastro actualizado, sustentado en información territorial real y verificable. Este registro constituye una base de datos esencial que, mediante su procesamiento técnico, permite generar información válida para optimizar la gestión administrativa municipal.

Contar con información catastral precisa y continuamente actualizada sobre la tenencia y ocupación del suelo en el cantón es fundamental para garantizar la seguridad jurídica de los propietarios y respaldar adecuadamente los procesos de planificación territorial.

El catastro municipal representa la herramienta técnica principal para la gestión del territorio, permitiendo una gobernabilidad eficiente mediante la planificación, el ordenamiento territorial, la adecuada prestación de servicios públicos y la determinación

justa del avalúo de las propiedades, lo cual constituye la base para el cálculo tributario correspondiente.

Las actuaciones municipales en materia tributaria deben observar los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria, garantizando así un sistema justo y técnicamente sustentado.

Por ello, se hace necesario establecer una normativa clara y precisa que permita definir la correcta valoración de las propiedades ubicadas en el área rural del cantón Cayambe, así como los coeficientes para la liquidación de tributos prediales, asegurando el cumplimiento efectivo de los principios de equidad, generalidad y progresividad.

De conformidad con el artículo 496 del COOTAD, que dispone la realización obligatoria de actualizaciones generales de catastros y avalúos de la propiedad urbana y rural cada bienio, la Dirección Financiera deberá notificar a los propietarios a través de la prensa sobre el inicio del proceso de avalúo. En este contexto, el GADIP Municipal de Cayambe a través de la Dirección de Avalúos y Catastros deberá emitir las reglas y parámetros técnicos para la determinación del valor de los predios urbanos y rurales, ajustándose a los rangos y factores vigentes. Todo ello permitirá garantizar una valoración adecuada para el bienio 2026–2027, en apego a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad establecidos en la normativa nacional.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

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.”*

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República señala 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. 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"*;

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

Que, el 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, en concordancia con el Art. 426 de la Constitución: *"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. 300 de la Constitución de la República, determina *"(...) la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria."*

Que, el Art. 242 de la Constitución de la República determina en que: *"(...) el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse*

Página 3 de 50

unidosrenacemos / ayllukunawanwĩnarinchik

regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.”

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 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, determina que “(...) *la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.*”

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: “(...) *i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.*”

Que, el Art. 55 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: “(...) *i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.*”

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

a) *“El ejercicio de la facultad Normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de Ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;*

b) *Regular, mediante Ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.*

c) *Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*”

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

Que, el Art. 147 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que *“(...) el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.*

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

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

Que, el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula que los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos y municipales son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, en aplicación de lo dispuesto en el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, *“(...) el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. (...)*

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

Que, el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se estipula la actualización del avalúo y del catastro, por lo tanto, 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.

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto a la actualización de los impuestos. *"Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional."*

Que, el Art. 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina al sujeto pasivo del impuesto a los predios urbanos, *"(...) 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."*

Que, el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica Banda impositiva. – *"Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal."*

Que, el Art. 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina al sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, *"(...) la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas (...)."*

Que, el Art. 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que *"(...) 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*

Página 6 de 50

unidosrenacemos / ayllukunawanwĩnarinchik

como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, 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.”

Que, el Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, banda impositiva, *“Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.”*

Que, el Art. 520 íbidem, determina que *“Están exentas del pago de impuesto predio! 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.”*

Que, el Art. 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina *“Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:*

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas: 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la

escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento. 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, 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. Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja 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. 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.”

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

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

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

Que, el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; señala que: “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.*”

Que, el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica que: “*La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano*

Página 8 de 50

unidosrenacemos / ayllukunawanwinañinchik

competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, (...)."

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

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

Que, el Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que *"(...) la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional."*

Que, el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que: *"(...) el Catastro Nacional Integrado Georreferenciados, 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, multifuncional 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 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, 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, la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: *“Para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.*

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

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciados, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los 7 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, la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, que dispone: *“Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”*

Que, en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, Art. 58.1 *“Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para proceda la*

ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

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

Que, el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-2022-0003-A del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en su Art. 27, dice *“La formación del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.- La formación, actualización y mantenimiento de la información relacionada con el catastro inmobiliario multifinlatario (CIM) es de responsabilidad exclusiva de cada uno los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y conformará la base de la información territorial para el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.”*

Que, en el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-2022-0003-A del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en su Art. 41 señala las fases de la valoración masiva urbana *“(…) literal b) Estudios de mercado inmobiliario.- numeral 5 Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los podrá actualizar tomando como referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC) geográficamente correspondiente establecidos por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, desde el momento en que se hace la valoración, tomando como periodo máximo de actualización hasta 24 meses previos.*

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i); 56,57,58,59 y 60 y el Código Tributario, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL
BIENIO 2026 -2027**

CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Art. 1.- Del objeto. - El objeto de la presente ordenanza es establecer el valor del suelo, el valor de las edificaciones, y, el respectivo procedimiento de valoración, para la determinación del valor de la propiedad, tarifas impositivas, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad rural, para el bienio 2026 - 2027.

El impuesto a la propiedad rural se establece a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas rurales del cantón, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza rige para las parroquias urbanas y rurales del cantón Cayambe.

Art. 3.- Principios. - Los principios de orden tributario y administrativo que rigen y con los que se aplicará la presente ordenanza son: de eficiencia, de responsabilidad, de proporcionalidad, de generalidad, progresividad, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia, y suficiencia recaudatoria en el Régimen Tributario.

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

Avalúo. - Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

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.

Avalúo de los predios. - Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del

inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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.

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.

Bien inmueble. - Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita, de conformidad con el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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.

Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

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.

Catálogo de objetos geográficos. - Catálogo donde se describe de manera completa el contenido y estructura de la información georreferenciada que establece una primera aproximación a una representación abstracta y simplificada de la realidad mediante una estructura que organiza los tipos de objetos geográficos, sus definiciones y características.

Catastro inmobiliario multifinalitario - CIM. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos

catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

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.

Código catastral. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Clave catastral. - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Clases de bienes. - Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Clasificación de bienes. - Los bienes inmuebles a fin de que puedan ser valorados catastralmente, se clasifican en urbanos y rurales

Datos básicos catastrales. - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo con los componentes: físico (usos, servicios, construcciones), jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y económico (avalúos de suelo y construcciones).

De los bienes nacionales. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso o bienes públicos. Así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Elementos. - El Sistema de Catastro predial rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios 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.

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 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.

Predio. - Área o porción de terreno individual o múltiple rústico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

Predio Rural. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Sector. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Sistema del catastro predial urbano y rural. - Comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Suelo rural. - Es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Tipologías constructivas. - Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

Unidad. - Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

Unidad técnica catastral. - Son las áreas administrativas municipales denominadas direcciones, subdirecciones, coordinaciones o jefaturas de avalúos y catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del catastro inmobiliario multifinanciero, en cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

Valoración masiva. - Consiste en estimar el valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinanciero gestionado por cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercial finalmente es entendido como el valor de mercado.

Valor de la propiedad.- a) el valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) el valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) el valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita 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.

Vivienda. - Es un espacio cubierto destinado al alojamiento y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas, y que no se utilice con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

Zona. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

Zona homogénea. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad, y demás características que permitirán determinar la base del valor del suelo.

Art. 5.- Catastros y Registro de la Propiedad. - De conformidad con el artículo 265 la Constitución, concordante con el artículo 142 COOTAD, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

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

Art. 6.- 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 rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 7.- Elementos. - El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios 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.

CAPITULO II DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 8.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Cayambe.

Art. 9.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Cayambe y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial;
2. Tenencia;
3. Descripción del Terreno;

4. Infraestructura y servicios;
5. Uso del suelo;
6. Zonificación Homogénea;
7. Descripción de las edificaciones;

Art. 10.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 11.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del cantón Cayambe.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a. El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b. En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c. Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.

3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los Síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de estos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 12.- Elementos de la Propiedad Rural. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPITULO III VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL

Sección I Del valor del suelo rural

Art. 13.- El suelo rural. - Para fines de valuación y cálculo del impuesto predial, integrarán el suelo rural las áreas que se encuentran detalladas en el Plano de valor rural en base a las coberturas de suelo del cantón Cayambe para el bienio 2026 – 2027 que forma parte de esta ordenanza.

Art. 14.- Valoración de las coberturas del suelo rural. - Se establece el valor base de las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), y, la valoración de las coberturas determinadas para el suelo rural del cantón Cayambe que regirán en el bienio 2026-2027.

Sección II

De la valoración del suelo rural

Art. 15.- Elementos de Valoración de los predios rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 16.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

Art. 17.- Del avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. 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 agregaciones¹:

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:

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

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

Dónde:

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

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

$P_{1...n}$ = 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

REGIÓN SIERRA

Diciembre 2024: 105,00

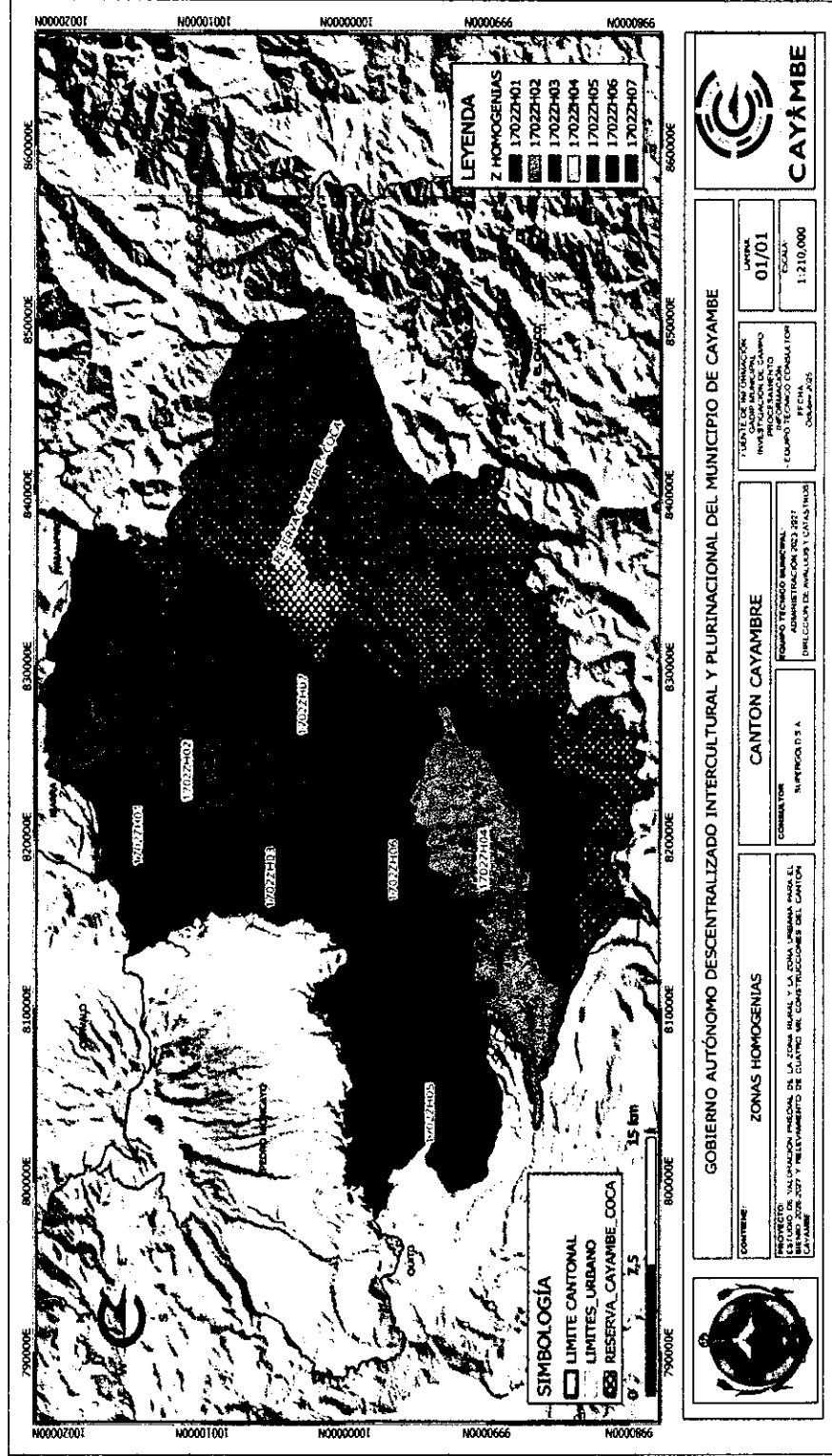
Noviembre 2025: 105,22

Coefficiente IPC: 1,002



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

Mapa 1. Valor de la Tierra Rural



a.2 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.

Tabla 2. Unidades alternativas agrarias valor/ha - m²

CARACTERÍSTICAS	UNIDAD ALTERNATIVA	VALOR/ha	VALOR/m ²
RELACIÓN DE USO HABITACIONA SUPERFICIE MÁXIMO 4000 m ² Y/O CAMBIO DE USO DE SUELO	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	75395	7.5395
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	139135	13.9135
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	173985	17.3985
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	231945	23.1945
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	69615	6.9615
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	46410	4.6410
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	29095	2.9095
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	34860	3.4860
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	57960	5.7960
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO10	81290	8.1290
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO11	92830	9.2830
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO12	104370	10.4370
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO13	116025	11.6025
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO14	127575	12.7575
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO15	150780	15.0780
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO16	185535	18.5535
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO17	208740	20.8740

	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO18	255150	25.5150
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO19	278360	27.8360
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO20	289905	28.9905
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO21	367500	36.7500

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/o 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:

Tabla 3. Factor aplicado a subpredios según el riego

RIEGO	
TIPO	COEFICIENTE
Permanente	1,1
Ocasional	1,05
No tiene	1
No Aplica	1

Tabla 4. Factor aplicado a subpredios según la pendiente

PENDIENTE		
PORCENTAJE	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
0 - 5	PLANA	1
5 - 10	SUAVE	1
10 - 20	MEDIA	0,95
20 - 35	FUERTE	0,85
35 - 45	MUY FUERTE	0,8
45 - 70	ESCARPADA	0,8
> 70	ABRUPTA	0,7

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Tabla 5. Factor aplicado a subpredios según la edad del cultivo:

EDAD DE LA PLANTACIÓN	
ETAPA	COEFICIENTE
EN DESARROLLO	0,9
PLENA PRODUCCIÓN	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0,9
NO APLICA	1

Tabla 6. Factor aplicado a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden:

ACCESIBILIDAD VIAL	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY ALTA	1,05
ALTA	1,00
MODERADA	0,95
REGULAR	0,85
BAJA	0,80
MUY BAJA	0,75

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Dónde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Tabla 7. Factor aplicado a predios según la titularidad

TITULARIDAD	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
CON TÍTULO	1,00
SIN TÍTULO	0,95
SIN INFORMACIÓN	1,00

Tabla 8. Factor aplicado a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN		
TIPO	COEFICIENTE	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,1	Este factor se aplicará de acuerdo con el criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0,9	

b) El valor de la edificación y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

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

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en las Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Tabla 9. Materiales

NUMERO	NOMBRE	DESCRIPCION	VALOR
1	cu_acero	Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm2	1.96
2	cu_piedra_bola	Piedra Molón	15.5
3	cu_clavos	Clavos	3.19
4	cu_pared_hormigon	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	16.47
5	cu_columna_madera	Columna, viga de madera rustica	5.82
6	cu_cana_guadua	Columna de caña guadua	1.58
7	cu_manpara_aluminio_vidrio	Mampara de Aluminio y Vidrio	117.93
8	cu_zinc	Zinc	5.31

9	cu_galvalumen	Galvalumen	14.14
10	cu_steel_panel	Steel Panel	8.55
11	cu_adobe	Adobe común	0.6
12	cu_agua	Agua	0.25
13	cu_cemento	Cemento	0.2
14	cu_ripio	Ripio Minado	25.0
15	cu_ppiedra	Polvo de piedra	25.0
16	cu_tapial	Tapial e=0.40 incl encofrado	9.0
17	cu_arena	Arena Fina	20.0
18	cu_bloque	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	0.41
19	cu_eternit	Eternit	9.49
20	cu_ardex	Ardex	6.06
21	cu_duratecho	Duratecho	9.47
22	cu_palma	Palma incluye alambre de amarre	6.0
23	cu_paja	Paja incluye alambre de amarre	5.0
24	cu_plastico_reforzado	Plastico Reforzado	1.2
25	cu_policarbonato	Policarbonato	16.23
26	cu_bahareque	Bahareque	4.5
27	cu_latilla	Latilla de caña	2.2
28	cu_correa_tipo_G_doscientos	Correa tipo G200x50x15x3mm	1.39
29	cu_alfajia	Alfajia	1.5
30	cu_correa_tipo_G_cientocincuenta	Correa tipo G150x50x15x3mm	0.90
31	cu_correa_tipo_G_cien	Correa tipo G100x50x3mm	1.40
32	cu_teja	Teja Lojana o Cuencana	0.49
33	cu_tira_madera	Tira eucalipto	0.75
34	cu_tirafondo	Tirafondo	0.5
35	cu_ladrillo	Ladrillo Jaboncillo	0.45
36	cu_aluminio	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	41.5
37	cu_membrana	Geomembrana HDPE 1000	4.94
38	cu_viga_madera	cu_columna, viga_madera rustica	5.82
39	cu_madera	Pared de madera rustica	8.0
40	cu_madera_pisos	Madera pisos	20.0

Tabla 10. Mano de obra

NUMERO	NOMBRE	DESCRIPCION	VALOR
1	cu_peon	Peón	4.23
2	cu_ay_fierrero	Ay. de fierrero	4.23
3	cu_ay_carpintero	Ay. de carpintero	4.23
4	cu_fierrero	Fierrero	4.28
5	cu_m_obra	Maestro de obra	4.52
6	cu_chofer	Chofer tipo D	6.22
7	cu_carpintero	Carpintero	4.28

8	cu_ay_soldador	Ay. De soldador	4.23
9	cu_operador_retro	Operador de Retroexcavadora	4.75
10	cu_m_estructura	Maestro estructura especializado	4.75
11	cu_soldador	Maestro Soldador	4.75
12	cu_m_Aluminio	Maestro Aluminero	4.75
13	cu_ay_aluminio	Ay. Aluminero	4.23
14	cu_instalador_aluminio	Instalador de perfilera aluminio	4.75
15	cu_ay_especializado	Ay. Especializado	4.23
16	cu_albanil	Albañil	4.28

Tabla 11. Rendimiento estructura

1	Rendimiento para elaborar 1 m3 de estructura de hormigón	0.1	2.0	1.0
2	Rendimiento para elaborar 1 ml de estructura de acero	0.1	3.0	0.4
3	Rendimiento para elaborar 1 ml de estructura de aluminio	3.0	3.5	3.0
4	Rendimiento para elaborar 1 ml de estructura de madera	0.05	0.5	0.05
5	Rendimiento para elaborar 1 m3 de estructura de Paredes Soportantes	1.0	2.0	1.25
6	Rendimiento para elaborar 1 m3 de estructura de contrapiso	0.1	0.6	0.4

Tabla 12. Rendimiento pared

1	Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de Madera	0.4	0.6	0.4
2	Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de plástico lona	0.03	0.3	0.05
3	Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de Hormigón	0.6	1.0	0.75
4	Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de Metal	0.6	0.8	0.7
5	Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de Adobe Tapia	0.6	0.8	0.65
6	Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de Aluminio Vidrio y Piedra	1.0	1.5	1.0
7	Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de Ladrillo Bloque	0.6	0.8	0.6

Tabla 13. Rendimiento cubierta

1	Rendimiento para elaborar 1 m2 de estructura de madera	0.01	0.3	0.25
2	Rendimiento para elaborar 1 m2 de estructura de metálica baja	1.0	1.5	1.0
3	Rendimiento para elaborar 1 m2 de cubierta de Zinc	0.4	0.6	0.4
4	Rendimiento para elaborar 1 m2 de cubierta de Otro Metales	0.6	1.0	0.8
5	Rendimiento para elaborar 1 m2 de cubierta de Palma Paja	0.6	0.8	0.6
6	Rendimiento para elaborar 1 m2 de cubierta de Losa de Hormigón	0.4	2.0	0.48
7	Rendimiento para elaborar 1 m2 de cubierta de Asbesto	0.6	1.0	0.8
8	Rendimiento para elaborar 1 m2 de cubierta de plástico lona	0.01	0.6	0.03

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:

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

Dónde:

- V_r = Valor actualizado de la construcción.
 P_e = Precio de los materiales o rubros de acuerdo con su acabado que conforman la columna, 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).

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:

$$V_a = V_r \times S_c$$

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

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

Dónde:

- V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD).
 V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD).
 S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados.
 V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD).
 IPC = Índice de precio al consumidor.
 F_t = Factor total.
 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 destinada 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:

Tabla 14. Costos indirectos

ACABADO	VALOR (CI)
Tradicional – básico	0,10
Económico	0,15
Bueno	0,20
Lujo	0,25
No tiene	0.00

Tabla 15. Materiales predominantes de la estructura

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	76,72	80,21	83,70	87,19
2	Acero	69,11	72,25	75,39	78,53
3	Aluminio	93,14	97,37	101,60	105,84
4	Madera con tratamiento periódico (construcciones mayores a 39 m2)	58,23	60,88	63,53	66,17
5	Paredes Soportantes	35,77	37,40	39,02	40,65
6	Otro	17,89	18,70	19,51	20,33
7	Madera	17,87	18,68	19,49	20,30

Tabla 16. Materiales predominantes de la pared

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	42,27	44,19	46,11	48,03
2	Ladrillo o Bloque	21,13	22,09	23,05	24,01
3	Piedra	42,91	44,86	46,81	48,76
4	Madera	14,93	15,60	16,28	16,96
5	Metal	29,23	30,56	31,88	33,21
6	Adobe o Tapia	34,58	36,15	37,72	39,29
7	Bahareque - Caña Revestida	14,93	15,60	16,28	16,96
8	Caña	14,93	15,60	16,28	16,96
9	Aluminio o Vidrio	159,32	166,56	173,80	181,04
10	Plástico o Lona	1,04	1,09	1,14	1,18
11	Otro	0,52	0,54	0,57	0,59

Tabla 17. Materiales predominantes de la cubierta

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	55,65	58,18	60,71	63,24
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,19	23,20	24,21	25,22
3	Teja	22,19	23,20	24,21	25,22
4	Zinc	13,63	14,25	14,87	15,49
5	Otros Metales	68,43	71,54	74,65	77,76
6	Palma, Paja	17,64	18,44	19,25	20,05
7	Plástico, policarbonato y similares	13,25	13,85	14,45	15,05
9	Otro	6,81	7,12	7,43	7,74

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.

Tabla 18. Factores acabados

ACABADO	FACTOR
Básico-tradicional	0,19
Económico	0,35
Bueno	0,46
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:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Dónde:

- f_d** = Factor depreciación
 E = Edad de la estructura
 V_t = Vida útil del material predominante de la estructura
 C_h = 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:

Tabla 19. Categoría

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,011

Tabla 20. Factores de estado de conservación

VIDA UTIL (AÑOS)			
ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
	MÁXIMO	MÍNIMO	
Hormigón armado	100	60	80
Acero	100	60	80
Aluminio	80	40	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento)	25	15	20
Paredes Soportantes	60	40	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	60	40	50
Otro	50	30	40

Tabla 21. Factores de uso

USO	FACTOR
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0,95
Garaje	0,975
Sala de máquinas o equipos	0,9
Salas de postcosecha	0,9
Administración	0,975
Industria	0,9
Artesanía, mecánica	0,95
Comercio o servicios privados	0,975
Turismo	0,975
Culto	0,975
Organización social	0,975
Educación	0,9
Cultura	0,975
Salud	0,95
Deportes y recreación	0,95
Vivienda particular	0,975
Vivienda colectiva	0,975
Indefinido/otro	0,95

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

Tabla 22. Valor m² construcciones agroindustriales

VALORES EN US\$ POR m ² CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES / MATERIALES	Hormigón	Ladrillo Bloque	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	54,56	54,56	46,16	51,10	33,93	24,99	16,87					46,16
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	54,56	54,56	46,16	51,10	33,93	24,99	16,87					46,16
SALA DE ORDENO	54,56	54,56	46,16	51,10	33,93	24,99	16,87					46,16
GALPON AVICOLA	54,56	54,56	46,16	51,10	33,93	24,99	16,87					46,16
PISCINAS (piscícola)	11,79											
ESTANQUE O RESERVORIO	20,99							20,99				
INVERNADEROS								6,57	7,65	4,59	5,50	3,51
TENDALES	32,52											

CAPITULO IV VALORACIÓN PUNTUAL

Sección I Actualización de avalúos

Art. 18.- Criterios para actualizar los avalúos por solicitud del propietario. - Para realizar la valoración de la tierra, se tomará como referencia los valores de la tierra urbana el sector en el que se encuentre el predio y se valorará con los factores de corrección constantes en esta Ordenanza, para el caso de la tierra rural, se tomará los valores de acuerdo al sector homogéneo, la superficie y la clase de tierra, en los procedimientos tanto en suelo urbano como rural se procederá a la verificación de datos y actualización en la base catastral, para proceder con la valoración.

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

$$VIr = Vsh \times Fa \times S$$

En dónde:

VIr = Valor individual del terreno rural

(Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;

- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
(S) Superficie del terreno.

Sección II

Requisitos para actualización de datos y avalúos

Art. 19.- Actualización de datos catastrales rurales.- Para proceder con la actualización de datos catastrales rurales se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Cédula de ciudadanía del propietario o RUC en caso de Personería Jurídica (copias)
- Copia de la escritura inscrita en el Registro de la propiedad;
- Certificado de gravámenes en el caso de que la escritura sea antes del año 2025.
- Pago del impuesto predial actualizado.
- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.
- En caso de herederos la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- En caso de actualización de fraccionamiento presentar el plano aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial

Art. 20.- Certificado de avalúo rurales para traspaso de dominio total, compra venta-hipoteca y derechos y acciones. - Para obtener la certificación de avalúos rurales se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Cédula de ciudadanía del propietario o RUC en caso de Personería Jurídica (copias)
- Copia de la escritura inscrita en el Registro de la propiedad;
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Pago del impuesto predial del año en curso.
- Plano aprobado de regularización y/o certificado de áreas y linderos (cuando la escritura este carente de información o no esté de acuerdo a la información del catastro).
- Formulario del certificado de avalúos de predios rurales.
- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.

Art. 21.- Certificado de avalúos para hipoteca. - Para obtener la certificación de avalúos para Hipoteca se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Cédula de ciudadanía del propietario o RUC en caso de Personería Jurídica
- Copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Pago del impuesto predial del año en curso.
- Formulario del certificado de avalúos de predios rurales
- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.
- Peritaje emitido por la entidad financiera.

Art. 22.- Estado del predio para proceso de adjudicación. - Para calificar con el proceso de Adjudicación de predios sin antecedentes de dominio se debe cumplir con los siguientes requisitos.

- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.
- Certificado por parte del Registro de la Propiedad de búsqueda a nombre de los anteriores poseedores y los sucesores.
- Plano digital del predio georeferenciado en coordenadas WGS84 UTM zona 17 sur
- Plano impreso
- Pago tasa de impresión de plano Formato MAG y ficha predial rural
- Pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al municipio
- Declaración Juramentada de posesión y de no tener conflicto con colindantes

Art. 23.- Emisión de certificados de áreas y linderos.- Para la emisión de Certificado de Áreas y Linderos se debe cumplir con los siguientes requisitos.

- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros
- Cédula de ciudadanía del propietario o RUC en caso de Personería Jurídica (copias)
- Copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Pago del impuesto predial del año en curso.
- Formulario del certificado de predios
- Certificado de no adeudar al municipio
- Plano digital del predio georeferenciado en coordenadas WGS84 UTM zona 17 sur
- 4 Planos formato A4 o A3
- Formulario de inspección al predio en caso de que supera el Etam
- Declaración juramentada de no tener conflicto con los colindantes de todos los propietarios

Art. 24.- Inspecciones de campo.- Para la realizar la Inspección al predio se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros
- Pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Cédula de ciudadanía del propietario o RUC en caso de Personería Jurídica
- Formulario de inspección.

Art. 25.- Revisión de planos para rectificación de providencia de adjudicación. - Para la revisión de planos de Providencias de Adjudicación se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros
- Cédula de ciudadanía del propietario o RUC en caso de Personería Jurídica
- Copia de la escritura de adjudicación inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Pago del impuesto predial del año en curso.

- Certificado de no adeudar al municipio
- Plano digital del predio georeferenciado en coordenadas WGS84 UTM zona 17 sur
- Plano impreso
- Declaración Juramentada de no tener conflicto con los colindantes de todos los propietarios
- Pago tasa de impresión de plano (formato MAG) y ficha predial rural

CAPITULO V DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

Art. 26.- Banda impositiva.- Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 27.- Tabla de Bandas impositivas para el Impuesto Rural Bienio 2026-2027

ITEM	RANGOS DE AVALÚOS CATASTRALES		BANDA IMPOSITIVA POR MIL
	DESDE	HASTA	
1	1.00	6,900.99	0.25
2	6,901.00	25,000.99	0.75
3	25,001.00	100,000.00	0.85
4	100,001.00	250,000.00	1.00
5	250,001.00	500,000.00	1.15
6	500,001.00	750,000.00	1.30
7	750,001.00	900,000.00	1.50
8	900,001.00	1,500,000.00	2.00
9	1,500,001.00	En Adelante	2.50

Art. 28.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 29.- Tributación de predio en copropiedad.- De conformidad con el artículo 519 del COOTAD, cuando un predio se encuentre en copropiedad, cualquiera de los copropietarios podrá solicitar que en el catastro municipal se registre de manera separada el valor proporcional correspondiente a su participación. A efectos tributarios, dicha división permitirá prorratear el impuesto predial entre los copropietarios en función del avalúo individual asignado, aplicándose a cada uno la tarifa y beneficios que correspondan a su parte proporcional; en caso de hipoteca, el valor de la misma será deducido a prorrata. La solicitud deberá presentarse por escrito ante la Gestión Internas

de Rentas de la Dirección Financiera **hasta el 30 de noviembre** del año en curso para que la enmienda tenga efecto a partir del año inmediato siguiente.

Para la tramitación será requisito indispensable la presentación de los documentos siguientes:

- Ficha catastral actualizada del predio;
- Petición en el formulario oficial disponible en la Dirección Financiera; y
- Copia de la cédula de identidad del solicitante (o documento de identificación equivalente).

La omisión de cualquiera de estos requisitos determinará la inadmisibilidad temporal de la solicitud hasta su subsanación.

Art. 30.- Determinación del impuesto predial rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

En el caso que el propietario posea varios predios en el Cantón, la determinación del impuesto predial será en función del valor imponible, mismo que resultará de la aplicación del COOTAD Art. 518, que señala que: *"(...) se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente."*

Art. 31.- Tarifa del impuesto predial rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.25X1000 (cero puntos veinte y cinco por mil), hasta el tres por mil (3x1000), de conformidad a las bandas impositivas aprobadas por el Concejo Municipal.

CAPÍTULO VI

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 32.- Tasa adicionales por servicios administrativos.- Se consideraran los siguientes:

- a. Tasa de servicio por coordenadas espaciales.- El valor de esta tasa será de acuerdo a lo solicitado por el propietario y/o técnico. Tomando en cuenta que cada punto geo referenciado tendrá un costo de \$5.00 dólares americanos.
- b. Tasa de servicio por emisión de certificados catastrales.- El valor de esta tasa será de acuerdo al tipo de certificado solicitado por el usuario y/o propietario del bien inmuebles, tomando en cuenta el siguiente cuadro:

TIPO DE CERTIFICADO	COSTO
Certificado de Estado de Propiedad	1.80
Certificado de Límites	1.80
Certificado de Linderos	1.80
Certificados de Avalúos	1.80

- c. Tasa de servicio por impresión de planos. - El valor de esta tasa será de acuerdo con el siguiente cuadro:

FORMATO DE IMPRESIÓN	COSTO
Impresión Formato A0	0.035 x remuneración básica unificada
Impresión Formato A1	0.025 x remuneración básica unificada
Impresión Formato A2	0.015 x remuneración básica unificada
Impresión Formato A3	0.011 x remuneración básica unificada
Impresión Formato A4	0.0075 x remuneración básica unificada

Fuente: Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos administrativos, en el GADIPMC.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellas tasas de conformidad con la normativa legal vigente; las mismas que serán emitidas por el Área de Gestión de Rentas, posterior a contar con el documento de solicitud emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros, mismo que contendrá todos los datos del contribuyente para la emisión del título de crédito / tasas.

CAPITULO VII EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 33.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades, conforme lo determina el COOTAD Art. 520; previo a la presentación de todos los documentos habilitantes e inspecciones respectivas, por los departamentos correspondientes:

- Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no benefician a personas o empresas privadas;

Requisitos:

- Certificado de no adeudar;

- Copia del RUC;
 - Acuerdo Ministerial emitido por la entidad correspondiente en el caso de autorización;
 - Copia de Estatuto y Constitución debidamente registrada por la entidad competente;
 - Ficha catastral actualizada donde demuestre la titularidad del predio a beneficiarse;
 - Declaración Juramentada de los Ingresos Gastos, firmada por el Contador, elevada a escritura pública;
 - Declaración de Impuesto a la Renta presentada al SRI, del ejercicio fiscal inmediato anterior;
 - Nombramiento Representante Legal;
 - Demás justificativos que la Administración Municipal requiera;
- 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:

1. 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,
2. 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 con la Ley.

Art. 34.- 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

prendería, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b. Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no 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.
2. 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.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja 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.

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 a la Gestión Interna de Rentas, hasta el 30 de noviembre de cada año.

Art. 35.- Exenciones temporales. – Mediante petición hasta el 30 de noviembre de cada año dirigido a la Gestión Interna de Rentas, los beneficiarios, gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido

para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán 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.

Para el beneficio correspondiente los contribuyentes beneficiarios deberán presentar los justificativos correspondientes para la aplicación caso contrario se procederá a la inadmisibilidad temporal de la solicitud hasta su subsanación.

Art. 36.- 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, a la Dirección Financiera.

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 en la Dirección Financiera hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para la revisión respectiva y de ser aprobados, serán considerados para el siguiente ejercicio económico.

Se deberán adjuntar los siguientes requisitos:

- a) Para áreas de conservación y protegidas presentar el certificado del Ministerio de Ambiente, y el respectivo informe de la Dirección de Ambiente del Municipio.
- b) Para servicios básicos agua y alcantarillado con un informe técnico de la entidad competente y la presentación de las inversiones de las facturas con declaración juramentada.

- c) Para accesos, vías, mantenimiento de espacios verdes se realizará un informe técnico de parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la presentación de las facturas con declaración juramentada.

CAPITULO VIII EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 37.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de Leyes Orgánicas, se considerarán las siguientes exoneraciones:

- a) En cumplimiento a la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores. Art. 14, que determina. De las Exoneraciones: *“Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.*

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente (...).”

Requisitos para la Aplicación de exoneración de personas de la Tercera Edad.-

- Copia de la Cédula. En el caso de ser casado, presentar la cédula también del cónyuge;
 - Copia de la carta del impuesto predial actualizado (último año);
 - Formulario de Requerimiento gratuito que se entrega en Información o se descarga: (página web: www.gadipmunicipiocayambe.gob.ec). En el caso de ser casado presentar el formulario de parte del cónyuge;
 - Ficha catastral /actualización de datos emitida por la Dirección de Avalúos y Catastros. (Requisito indispensable en vista de que el beneficio de tercera edad deberá aplicarse al propietario legalmente catastrado). Esta ficha deberá ser emitida posterior al proceso de actualización legal con todos los documentos habilitantes que el propietario/contribuyente presente en la Dirección de Avalúos y Catastros, caso contrario no será válida para la aplicación del beneficio. Requisito indispensable para dar cumplimiento a lo determinado en el Código Tributario Art. 36;
- b) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación;

CAPITULO IX COMUNICACIÓN DEL AVALÚO

Art. 38.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará 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. 39.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de veinte días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El servidor público responsable que recibiere la documentación está obligado a dar el trámite correspondiente dentro de los plazos determinados de conformidad con la ley.

CAPITULO XII DE LA EMISION DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 40.- Emisión de títulos de crédito. - El/la directora/a Financiero a través del Área de Gestión Internas de Rentas, procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario y la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo - excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma-, causará la nulidad del título de crédito; posterior a que sean registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

El proceso de emisión de los títulos de crédito - impuestos prediales en el sistema de impuestos municipales SIM, lo realizará el Departamento de Tecnologías, posterior al haberse concluido el proceso previo respecto a las observaciones respectivas por los Departamentos involucrados: Financiero y Avalúos - Catastros; para ejecutar el proceso de emisión, el sistema de impuestos municipales cumplirá con todas las seguridades necesarias.

Art. 41.- Requisitos de los títulos de crédito. - Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos de conformidad con lo dispuesto en el Art. 150 del Código Tributario:

- 1) Designación del GADIPMC, de la Dirección Financiera y la Gestión Internas de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y el segundo como administradores tributarios.
- 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 del predio actualizado.
- 8) Valor de las deducciones del predio.
- 9) Valor imponible del 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/a Financiero y del Jefe/a de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 42.- Custodia de los títulos de crédito. - Los títulos de crédito autorizados por el/la Director/a Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su recaudación y custodia pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio por escrito y posterior a la entrega de las órdenes de ingreso y el correspondiente ejemplar digital del correspondiente catastro tributario por parte de la Gestión Internas de Rentas.

Art. 43.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GADIPMC 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 GADIPMC 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 documento 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/la Tesorero/a 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. 44.- Pago del Impuesto. - 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, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 45.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación de la contribución que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y posterior se transferirá al Cuerpo de Bomberos.

Art. 46.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará a Contabilidad y al Director/a Financiero, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, presente los valores totales recaudados cada día en concepto de cada tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el GADIPMC, para lo cual el sistema de impuestos municipales deberá cumplir con todas las seguridades necesarias.

Art. 47.- 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, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Código Tributario, Art. 21, el interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 48.- 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 conformidad con lo establecido en el Art. 157 del Código Tributario, en concordancia con lo dispuesto en el COA, para el efecto.

Art. 49.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, segundo: al tributo y tercero: a multas y costas, de conformidad con lo dispuesto en el Código Tributario, Art. 47.

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

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe en base a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad, generalidad y solidaridad, 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.- 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, Código Orgánico Administrativo y en el Código Tributario, de manera obligatoria y supletoria las leyes vigentes aplicables a la materia.

TERCERA.- Encárguese de la aplicación de la presente Ordenanza a las Direcciones de Avalúos y Catastros, Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones y Dirección Financiera.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Dirección de Avalúos y Catastros del GADIP del Municipio de Cayambe conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes y/o propietarios, previa cancelación de su respectiva tasa por formularios y servicios administrativos.

SEGUNDA.- 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, Código Orgánico Administrativo y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

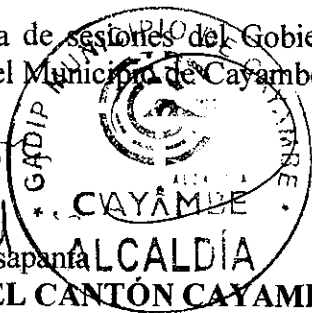
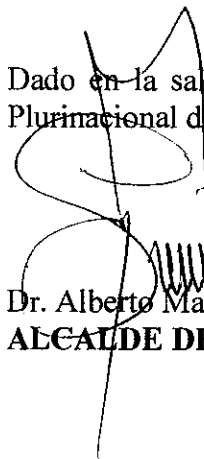
DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

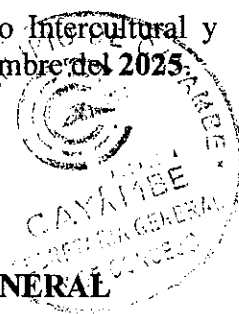
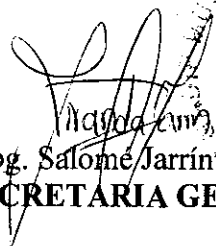
DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2026-2027.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, a los 31 días del mes de diciembre del 2025:



Dr. Alberto Masapani
ALCALDÍA
ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE



Abg. Salomé Jarrín
SECRETARÍA GENERAL

unidosrenacemos / ayllukunawanwiñarinchik

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.- Cayambe, 31 de diciembre del 2025.-
La presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Cayambe, en dos sesiones extraordinarias, llevadas a cabo los días 29 de diciembre del 2025 y 30 de diciembre del 2025, respectivamente. Lo certifico.

Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.- Cayambe 31 de diciembre del 2025.
Para cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remito al señor Alcalde Alberto Masapanta, **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, con su respectiva certificación de aprobación, para su sanción u objeción pertinente.

Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

EL ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE. - Cayambe a 31 de diciembre del 2025.-
Analizada la presente ordenanza de conformidad con el Art. 322 del COOTAD, la **SANCIONÓ**, sin ningún tipo de observaciones a su contenido; por lo tanto, ejecútese y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el portal web de la municipalidad, conforme se especifica en el Art. 324 del mismo cuerpo legal.

Dr. Alberto Masapanta
ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE.

RAZÓN. - Siento como tal que, el Dr. Alberto Masapanta, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, que antecede en la fecha antes señalada. - Lo certifico.- Cayambe, a 31 de diciembre del 2025.



Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

unidosrenacemos / ayllukunawanwiñarinchik