

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Ambato: Que contiene parámetros técnicos que regula a la urbanización Santa Lucía 2
- Cantón Yacuambi: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026-2027 14

GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En virtud de lo que contempla el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización una de las atribuciones del Gobierno Municipal, en su literal es “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.

Se ha presentado una solicitud para obtener la autorización de aprobación de la Urbanización "SANTA LUCÍA" con su respectiva Ordenanza.

La Urbanización "SANTA LUCÍA" se encuentra ubicada en la parroquia SANTA ROSA en la Av. Las Lajas, El Quinche y la Calle Vicente Rocafuerte de este cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

En atención a la solicitud Nro. 0879992 de fecha 18 de marzo del 2025, suscrito por los señores Segundo Francisco Pazmiño Gavilanes y Rosario Guadalupe Viteri Arroyo, ingresa el trámite para aprobación del proyecto definitivo de la Urbanización "SANTA LUCIA" una vez que adjunta los planos de las diferentes empresas y cumple con todos los requerimientos estipulados para el efecto.

Mediante Resolución Administrativa Nro. RA-DGS-AP-24-093, de fecha 27 de mayo 2024, suscrito por el Arq. Manuel Guzmán, Director de Gestión de Suelo del GAD Municipalidad de Ambato, se aprueba el Anteproyecto de la Urbanización.

La Dirección de Catastros y Avalúos mediante oficio N° CERT-DCA-CD-CC-2022-234 (FW: 19754_22) de fecha 11 de mayo de 2022, certifica que el área actual del lote es 8.783,76 m2.

De acuerdo con informe legal Nro. DGS-HS-IL-24-0129 de fecha 30 de abril 2024, que forma parte del expediente, se señalan los antecedentes de hecho y de derecho del predio sometido a fraccionamiento, indicándose que se ha justificado la propiedad del mismo, de conformidad con lo estipulado en el artículo 224 de la Ordenanza de Aprobación de la Normativa para la aplicación del PUGS 2033 Ambato.

Mediante formulario de normas particulares de fecha 26 de marzo del 2024, el GADMA extiende certificado de normas particulares a través del sistema GADMATIC.

Formulario para Replanteo de línea de fábrica Nro. 0052632 de fecha 25 de marzo del 2024, emitido por la Arq. Gabriela Moreta funcionaria, se señala las afectaciones viales que presenta el lote.

En oficio Nro. GADMA-DP-DV-2025-0982-OF/ 2025-16725 de fecha 20 de junio de 2025, se revisa el expediente de la Urbanización por parte de la Unidad de Diseño Vial, y se emite informe favorable, para que continúe con el trámite legal pertinente; cabe mencionar que el promotor del proyecto ejecutará a cabalidad lo propuesto en planos, especificaciones anexas y demás diseños requeridos, dando fiel cumplimiento al cronograma valorado presentado además previo a la ejecución de trabajos de obra, se deberá solicitar a la Dirección de Obras Publicas la asignación de un ingeniero Fiscalizador.

Según oficio Nro. GADMA-DCA-VC-2025-0362 (FW: 16725-25) de fecha 29 de julio de 2025, emitido por la Unidad de Valoración Catastral, se indica el valor del metro cuadrado del predio de \$ 14.,69 USD/m2.

Según oficio Nro. GADMA-PS-2025-2543-OF/2025-16725, de fecha 19 de de 2025, emitido por Procuraduría Síndica, *“(...) concluye que es procedente continuar con el trámite de aprobación del Proyecto de Ordenanza de la Urbanización “SANTA LUCIA”, por cuanto los informes técnicos de los departamentos Direcciones de Planificación, Obras Públicas, Gestión de Suelo y Catastros y Avalúos, garantizaron el valor real y actual de los costos de las obras de infraestructura; de conformidad a lo dispuesto en el artículo 141 de la Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato 2020; y art. 210 del PUGS-2033”*.

CONSIDERANDO

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su Artículo 264, establece que en el ámbito de sus competencias y territorio y en uso de sus facultades los Gobiernos Municipales expedirán ordenanzas cantonales;

Que el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su literal a) Establece que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;”

Que el literal c) del artículo 54 del Cuerpo Legal invocado, señala que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal "...Establecer el Régimen de Uso de Suelo y Urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales...”;

Que el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) reformado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo menciona. “En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.- Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación

municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. (...) La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. (...);

Que el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) reformado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o metropolitano;

Que el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización COOTAD indica Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades. - Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.

Que el numeral 16 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo define Urbanización como el conjunto de obras de dotación infraestructuras, equipamientos y espacio público;

Que el artículo 203 del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2033, numeral 1, primer inciso, establece que: “Es la división de un terreno situado en suelo urbano de la ciudad de Ambato o de sus cabeceras parroquiales, aptas para construir de conformidad con las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo establecidas en el PUGS AMBATO 2033 y las Normas de Arquitectura y Urbanismo; que tenga un número mayor a diez (10) lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez (10), que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso; y, que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.- Sin perjuicio de lo señalado, toda propuesta de división será considerada como urbanización cuando por razón del fraccionamiento, se requiera por parte del propietario o promotor, de la planificación de una o más vías, sean peatonales o vehiculares y se deberá dotar de toda la infraestructura, así como el porcentaje de cesión de acuerdo con lo señalado en el artículo 424 del COOTAD y el artículo 50 de la LOOTUGS.- Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto.”;

Que los artículos: 209, 210, 211, 233, 234, 235, 237 Ibídem establecen el procedimiento y las garantías que pueden aceptarse para la aprobación de urbanizaciones.

Que el numeral 6 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que son atribuciones y obligaciones de los GAD municipales o metropolitanos: “Emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo y la construcción, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la normativa vigente y la planificación urbanística aplicable;

En ejercicio de las atribuciones conferidas al Concejo Municipal establecidas en el artículo 57 literales: a) y x) en concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide la:

ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN SANTA LUCÍA

ARTÍCULO 1.- La presente Ordenanza contiene todos los parámetros técnicos de la denominada Urbanización "SANTA LUCÍA" de propiedad de los señores Segundo Francisco Pazmiño Gavilanes y Rosario Guadalupe Viteri Arroyo, cuyo profesional responsable es la Arquitecta Lucía Pazmiño Viteri. Los planos urbanísticos son parte integral de este instrumento jurídico.

El predio está ubicado en la parroquia Santa Rosa, cantón Ambato, provincia de Tungurahua, en la Av. Las Lajas, El Quinche y la Calle Vicente Rocafuerte comprendido dentro de los siguientes Linderos:

Norte: Con 125,37 m. la propiedad de los señores Gavilanes Altamirano Wilson y Gavilanes Altamirano Ana Rufina.

Sur: Con 25,80 m. la calle denominada las Lajas, el Quinche y en otra parte con 91.89m. la propiedad de Gavilanes Carvajal Rubén Gilbert.

Este: Con 98,11 m. la calle denominada Pedro F. Cevallos (no aperturada)

Oeste: Con 66,32 m. la calle denominada Vicente Rocafuerte de Santa Rosa.

ARTÍCULO 2.- La superficie total del inmueble a urbanizarse se estructura de la siguiente manera:

Área Útil	6847,99 m ²
Afectación vial (Calle Vicente Rocafuerte de Santa Rosa)	164,29 m ²
Afectación vial (Av. Las Lajas -El Quinche y Calle Pedro F. Cevallos de Santa Rosa)	636,54 m ²
Calle Propuesta	1134,94 m ²
Área Total	8783,76 m ²

En cuanto al porcentaje de cesión, en aplicación del Art. 424 del COOTAD y Art. 223 del PUGS-Ambato 2033.- *“Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al GAD Municipalidad de Ambato como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo con lo establecido por el PUGS AMBATO 2033, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. (...) De existir afectación por planes viales municipales vigentes, el porcentaje de afectación más el porcentaje de cesión no sobrepasará del 20% del área útil.”* Al existir una afectación de 800,83 m² equivalente al 11,69% del área útil, los propietarios del lote de terreno deberán dejar un lote de 568,77 m² equivalentes al 8,31% como Área verde y Comunitaria. Se acepta el lote N°17 signado como Área Verde y Comunitaria con un área de 569,84 m², destinado como Área Verde y comunal según plano de Urbanización.

REGISTRO DE LOTES DE LA URBANIZACIÓN “SANTA LUCÍA”

El predio de propiedad de los señores Segundo Francisco Pazmiño Gavilanes y Rosario Guadalupe Viteri Arroyo, según el plano elaborado por la Arquitecta Lucía Pazmiño Viteri, el mismo que se adjunta como documento habilitante en el trámite, donde va a ser fraccionado de la siguiente manera:

LOTE	ÁREA TOTAL (m ²)
1	360,50
2	360,45
3	360,45
4	360,46
5	360,48
6	360,49
7	396,56
8	360,00
9	360,00
10	360,00
11	360,01
12	360,00
13	360,00
14	537,09
15	661,66
16	360,00
17 ÁREA VERDE Y COMUNITARIA	569,84
ÁREA ÚTIL	6847,99
Afectación vial (Calle Vicente Rocafuerte de Santa Rosa)	164,29 m ²

Afectación vial (Av. Las Lajas -El Quinche y Calle Pedro F. Cevallos de Santa Rosa)	636,54 m ²
Calle Propuesta	1134,94 m ²
Área Total	8783,76 m ²

Los datos de superficies totales, parciales, así como los linderos y especificaciones en los planos, de la Urbanización “SANTA LUCÍA” son de exclusiva responsabilidad del urbanizador o del proyectista de la Urbanización, por lo tanto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato no asume ninguna responsabilidad sobre tales datos y queda claro que la aprobación de los planos presentados, no constituye ninguna titularización que pueda hacerse válida en contra de terceros en conflictos de linderos, de dominio o de cualquier otra clase de juicio.

Por lo contrario, la Municipalidad podrá revocar la aprobación de los planos, y dejar sin efecto los permisos expedidos con relación a la Urbanización “SANTA LUCÍA” si se comprobare que se han presentado datos falsos, títulos erróneos, de cualquier otro motivo que vicie la tenencia o propiedad del inmueble en el que se asienta la Urbanización.

ARTÍCULO 3.- Las normas particulares de uso de suelo y de edificación para esta Urbanización, corresponde a lo establecido a las viviendas conforme al formulario de replanteo de normas particulares adjunto, cumplirán la norma equipamiento (E).

La normativa se establece de la siguiente manera:

Clasificación del Suelo:	Urbano
Uso principal:	Equipamiento
Código:	5B9-55, (360-12)
Retiro Frontal:	5,00 m.
Retiros Laterales:	3,00 m.
Retiro Posterior:	5.,00 m.
Altura máxima en pisos:	3 pisos = 9,00 m en altura
Forma de implantación:	B= Pareada con retiros frontal, lateral y posterior
COS en planta Baja:	55%
CUS en otros pisos:	165%
Frente mínimo:	12,00 m
Lote área mínima:	360,00 m ²
Índice de habitabilidad:	24

ARTÍCULO 4.- En esta Urbanización, se permitirá los siguientes usos complementarios:

La vivienda como uso principal abarca comercio menor de escala barrial, abastecimiento diario, no pudiendo superar el 25% del área construida en planta baja, las edificaciones respetarán el retiro frontal, la actividad comercial puede ser de aprovisionamiento de la vivienda, tienda de abarrotes, bazares, botiquín y locales similares.

Para la implantación de los usos complementarios de esta urbanización, el propietario de la edificación o arrendatario, deberá solicitar al GAD Municipalidad de Ambato los permisos correspondientes.

ARTÍCULO 5.- De acuerdo con los planos presentados y en conformidad con el trazado vial aprobado por el GAD Municipalidad de Ambato, la Calle Propuesta sin nombre que conforma la urbanización “SANTA LUCÍA”, tiene la siguiente especificación:

Calle Propuesta	10,00m de ancho (6,00m de calzada y 2,00m de aceras por lado)
-----------------	---

ARTÍCULO 6.- El urbanizador está obligado a ejecutar por su cuenta y bajo su responsabilidad todas las obras de infraestructura en la calle propuesta, de conformidad a los planos aprobados que se detallan a continuación:

6.1. Replanteo del terreno y movimiento de tierras para la conformación y compactación de sub-rasantes, nivelación, apertura de la calle propuesta

6.2. Amojonamiento de lotes.

6.3. Construcción de las redes de alcantarillado y sus accesorios con las respectivas conexiones domiciliarias individuales; la construcción completa de las redes generales de agua potable y sus accesorios, con sus respectivas conexiones individuales en cada uno de los lotes, de conformidad a los planos y especificaciones técnicas aprobadas por la EP-EMAPA-A. La canalización incluirá las instalaciones de pozos de revisión, sumideros de aguas lluvias y descarga del alcantarillado, se registrará a los planos de diseño, cálculo y especificaciones de trabajo aprobados con oficio de EMAPA N° DOM-4233-2024 de fecha 11 de septiembre del 2024.

6.4. Construcción completa de las redes de distribución de energía eléctrica generales y sus accesorios, para servicio individual domiciliario, alumbrado del pasaje peatonal s/n propuesto, de conformidad con planos de diseño, cálculo y especificaciones técnicas aprobadas por el Departamento Técnico de la EEASA. La red de distribución eléctrica será soterrada y comprenderá la instalación de líneas de alta y baja tensión, para servicio público y privado, con todos los accesorios incluyendo transformador, postes y artefactos de alumbrado de vías, de acuerdo a las especificaciones de la Empresa Eléctrica Ambato S.A., conforme al informe de REVISIÓN DEL PROYECTO ELÉCTRICO DISTRIBUCION/DC APROB. N° 099/2024 de fecha 23 de julio de 2024.

6.5. Construcción completa de las redes electrónicas generales y sus accesorios, de conformidad a los planos y especificaciones técnicas aprobadas por CNT (Corporación Nacional de Telecomunicaciones). Mediante la aprobación del diseño de red interna de redes y canalización con oficio Nro. CNTEP-RG3-TU-TEC-ACC-2024-126-O de fecha 30 de julio del 2024.

6.6. Modificación de servidumbre, de un tramo del canal de riego de la acequia Casimiro Pazmiño, Ovalo Valencia 3, que atraviesa el predio, de acuerdo con las especificaciones técnicas aprobadas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica en el EXPEDIENTE Nro. 1063-25-Ms de fecha 14 de marzo de 2025.

6.7. Construcción de aceras y bordillos en la calle propuesta, de acuerdo con las especificaciones técnicas aprobadas con oficio DP-DV-2025-0982-OF/ 2025-16725

correspondiente al FW 16725 de fecha 20 de junio de 2025, documento emitido por la Unidad de Planificación Urbana y Vial de la Dirección y Planificación.

6.8. Colocación de la capa de rodadura sea esta adoquinado o asfalto de la calle propuesta, en los anchos y longitudes que corresponden a la Urbanización, de acuerdo con las especificaciones técnicas.

6.9. Delimitación con mojones y alambrado del área verde y comunitaria.

ARTÍCULO 7.- El urbanizador tiene la obligación de nombrar un director de obra, profesional de la construcción, quien será el responsable de la ejecución de la obra de infraestructura, una vez aprobada y protocolizada la ordenanza, el profesional deberá solicitar a la Dirección de Obras Públicas se asigne un Fiscalizador para dar cumplimiento al respectivo cronograma.

Es obligación del profesional comunicar por escrito a la Dirección de Obras Públicas Municipales y las respectivas empresas públicas correspondientes, el inicio, avance y terminación de los trabajos de infraestructura de la urbanización.

El plazo para la finalización de todas las obras es de doce meses, según cronograma presentado, la iniciación de obras es a partir de la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro Municipal de la Propiedad.

ARTÍCULO 8.- El fiscalizador solicitará al urbanizador presente los respectivos informes favorables de la planificación, con respecto a la trama vial propuesta por el urbanizador, documentos favorables que se emitirán siempre y cuando se haya cumplido de conformidad con los planos y especificaciones técnicas determinadas para la Urbanización; la Dirección de Obras Públicas Municipales, de manera obligatoria, realizará las siguientes inspecciones:

Replanteo de ejes viales nivelados;

Cuando se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas; Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la empresa correspondiente;

Antes de colocar la capa de rodadura de las vías; y,

Cuando las obras se hayan concluido.

Se fiscalizará que las obras de infraestructura se realicen a cabalidad, además las empresas de EP-EMAPA-A, EEASA, verificarán periódicamente de acuerdo a sus funciones específicas el avance de las obras señaladas en la presente Ordenanza, con el propósito de obviar inconvenientes que puedan suscitarse al momento de recibir las obras ejecutadas, con la finalidad de que se cumplan con todas las especificaciones determinadas para esta Urbanización, exigiendo que se apliquen los parámetros establecidos de calidad y durabilidad.

ARTÍCULO 9.- Para garantizar el cumplimiento de todas las obras de infraestructura, el urbanizador hipoteca a favor de la Municipalidad los lotes: 1,2,3,4,5,7,8,9,10,11,14,15,16 con una superficie de 5197,66 m² de acuerdo a plano aprobado, por un monto equivalente a 76.353,62 USD, valor que garantizarán los costos de los trabajos de infraestructura de la Urbanización que ascienden a 76.322,36 USD y así mismo los lotes hipotecados no podrán ser enajenados mientras no se realice la correspondiente Acta-Entrega-Recepción de Obra y esté vigente la hipoteca, en el cuadro se detallan los lotes hipotecados:

LOTE #	ÁREA m2
1	360,50
2	360,45
3	360,45
4	360,46
5	360,48
7	396,56
8	360,00
9	360,00
10	360,00
11	360,01
14	537,09
15	661,66
16	360,00

ÁREA TOTAL LOTE EN GARANTÍA	5197,66 m2	
AVALÚO CATASTRAL M2 DE TERRENO	\$ 14,69 USD	
VALOR TOTAL EN GARANTÍA	\$ 76.353,62 USD	\$ 76.322,36 USD
		VALOR DE OBRAS

Las garantías al ser hipotecarias serán aceptadas una vez que el urbanizador inscriba en el Registro Municipal de la Propiedad, la protocolización de la Resolución de Concejo en coordinación con Procuraduría Síndica Municipal.

Se procederá a la elaboración del Acta Entrega Recepción, siempre y cuando se haya comprobado mediante los informes respectivos, la terminación de todos los trabajos de infraestructura de la urbanización.

Para la cancelación de hipoteca que garantiza la ejecución de obras de urbanización, con resolución de Concejo Municipal de cancelación de hipoteca en garantía, que será inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad.

ARTÍCULO 10.- Una vez protocolizada en una Notaría e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad la Resolución y la presente Ordenanza, con la que se autoriza y aprueba la Urbanización, constituirá título de transferencia de dominio de las siguientes áreas: Por la afectación vial de 800,83 m2 equivalente al 11.69% del área útil y al 9,11% del área total, pasará a formar parte de la Calle Pedro F. Cevallos, Calle Vicente Rocafuerte y Av. Las Lajas, El Quinche, por la calle propuesta de 1134,94 m2 equivalente al 16,57% del área útil y al 12,92% del área total, pasará a ser propiedad del GADMA, los propietarios no podrán realizar reclamo alguno de las áreas antes indicadas, el lote N° 17 quedara como Área Verde y Comunitaria a favor del GADMA. Una vez aprobado el Proyecto Definitivo se deberá dar cumplimiento con el Art. 225 del PUGS-Ambato 2033, que dice: "...La Resolución Administrativa y la Ordenanza de la urbanización aprobada

por el Concejo Municipal se protocolizarán en una notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro Municipal de la Propiedad. Tal documento una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras si las hubiere y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales a favor del GAD Municipalidad de Ambato, incluidas todas las instalaciones de servicio público.”, a excepción del servicio de energía eléctrica, conforme la normativa legal vigente.

ARTÍCULO 11.- Si por causas debidamente justificadas, a juicio de la Municipalidad y/o de las correspondientes empresas públicas, el urbanizador no pudiere cumplir con la ejecución de las obras contempladas dentro del cronograma de obra, podrán solicitar al Concejo Municipal de Ambato la ampliación del plazo, la misma que no excederá la mitad del plazo establecido para la ejecución de las obras de infraestructura, la petición se solicitará antes de su vencimiento, previo el informe de Fiscalización de Obras Públicas, si hay justificación para aquello. Esta solicitud deberá ser atendida en el plazo máximo de 1 mes, para lo cual la administración municipal deberá entregar a la brevedad del caso todos los informes técnicos y legales a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para que esta envíe el informe al seno de Concejo Municipal, dicha prórroga podrá concederse por una sola vez, conforme la normativa legal vigente.

ARTÍCULO 12.- Vencido el plazo para la ejecución de las obras y habiéndose atendido el pedido de prórroga, en caso de existir, la Dirección de Obras Públicas Municipales constatará que se ha culminado con dichas obras y emitirá su informe para que Procuraduría Síndica elabore el acta de entrega-recepción de la totalidad de las obras, estas quedarán en exclusivo beneficio de la Municipalidad operándose el traspaso de dominio mediante protocolización de la presente Ordenanza. Será obligación de la Fiscalización el verificar el estricto cumplimiento de los plazos señalados en la Ordenanza e informar sobre su vigencia.

Todas las obras a construirse en la Urbanización “SANTA LUCÍA” serán ejecutadas por el urbanizador y en caso que el urbanizador incurra en mora injustificada y no realice el acta de entrega recepción de la urbanización dentro de los plazos previstos en esta ordenanza; el fiscalizador deberá informar inmediatamente a Procuraduría Síndica Municipal para que la Municipalidad proceda al remate de los bienes hipotecados, sin perjuicio de que el Municipio termine las obras necesarias de la urbanización, siendo los costos devengados con el producto del remate y si existiere diferencia del valor de las obras, ésta se cargará al urbanizador, costos que se perseguirán vía coactiva para lo que se considerará los presupuestos de tales obras como títulos ejecutivos de plazo vencido y/o haciendo efectiva la garantía.

ARTÍCULO 13.- Esta ordenanza será de obligatoria aplicación para el urbanizador, los propietarios y los futuros propietarios de los lotes de la Urbanización “SANTA LUCÍA”.

ARTÍCULO 14.- En los lotes no se podrán realizar construcciones si éstas no cuentan con todos los servicios básicos de infraestructura, la edificación solo será autorizada cuando el urbanizador haya entregado a satisfacción todos los trabajos cumpliendo con los procedimientos y condiciones para su habitabilidad.

ARTÍCULO 15.- Las viviendas que se construyan en la Urbanización “SANTA LUCÍA” se sujetarán a las normas de uso de suelo y de edificación contenidas en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 16.- La Dirección de Planificación incluirá en el sistema vial las calles propuestas con su respectiva nomenclatura, de conformidad a lo determinado en la normativa y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 17.- Forman parte integrante de esta Ordenanza, los planos, especificaciones técnicas, autorizaciones, escritura pública y toda la documentación técnica.

ARTÍCULO 18.- Se realizarán todos los trámites legales correspondientes en el Registro Municipal de la Propiedad y en las Notarías pertinentes.

El urbanizador se obliga a entregar a Procuraduría Síndica Municipal tres copias certificadas de la escritura inscrita.

Procuraduría Síndica remitirá una copia de la Ordenanza con los CD que constan en el expediente a catastrar y actualizar para el desglose de los lotes de la Urbanización.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA: La presente Ordenanza entrará en vigencia desde su sanción promulgación y publicación en la Gaceta Oficial, dominio web y en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Ambato a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Diana Guadalupe
Caiza Telenchana
Time Stamping
Security Data



Firmado electrónicamente por:
MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO
Validar únicamente con FirmaRC

Ing. Diana Caiza Telenchana Mg.
Alcaldesa de Ambato

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-Hoc

CERTIFICO. - Que la **“ORDENANZA QUE CONTIENE PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN SANTA LUCÍA”**, fue discutida por el Concejo Municipal de Ambato, en primer debate en sesión ordinaria del martes 07 de octubre de 2025 y aprobada en segundo y definitivo debate en sesión ordinaria del 16 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO
Validar únicamente con FirmaRC

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-Hoc

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO.-

Ambato, 22 de diciembre de 2025

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese la **“ORDENANZA QUE CONTIENE**

PARÁMETROS TÉCNICOS QUE REGULA A LA URBANIZACIÓN SANTA LUCÍA”, a la señora Alcaldesa para su sanción y promulgación.



Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-Hoc

ALCALDÍA DEL CANTÓN AMBATO.

Ambato, 24 de diciembre de 2025

De conformidad con lo que establece el artículo 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.



Ing. Diana Caiza Telenchana Mg.
Alcaldesa de Ambato

Proveyó y firmó el decreto que antecede la ingeniera Diana Caiza Telenchana, Alcaldesa de Ambato, el veinticuatro de diciembre de dos mil veinticinco. - **CERTIFICO:**

LA NUEVA HISTORIA



Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-Hoc

La presente Ordenanza, fue publicada el veintiséis de diciembre de dos mil veinticinco a través de la Gaceta Municipal y dominio web de la Municipalidad de Ambato, www.ambato.gob.ec. - **CERTIFICO:**



Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-Hoc



Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Yacuambi



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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

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

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

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

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera. De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios,

haciéndoles conocer la realización del avalúo", los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2026-2027; en tal virtud.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *"Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico"*;

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

Que, el Art. 84 de la CRE establece 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 deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 *ibidem* establece 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, de conformidad con el Art. 425 *ibidem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. *La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;*

Que, de conformidad con el Art. 426 *ibidem*: *"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";

Que, el Art. 375 *ibídem* 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, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como 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 (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para 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 *ibídem* establece 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. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa,

irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales;

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece 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, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte 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 georreferenciado 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;*

Que, de conformidad con la indicada norma, *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, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

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

Que, el Art. 561 *ibidem* 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 faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación

previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *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;*

Que, según el Art. 113 *ibidem*, *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 numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), 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, y que 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;*

Que, en el Art. 90 *ibidem* dispone 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, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;*

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares,*

protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé 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 (...). 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 la LOOTUGS;*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado 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;*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario,

EXPIDE:

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

CAPITULO

I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2026- 2027.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón yacuambi**.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.

- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

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

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

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

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

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7.2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

- 01.- Identificación del predio:**
- 02.- Tenencia del predio:**
- 03.- Descripción física del terreno:**
- 04.- Infraestructura y servicios:**
- 05.- Uso de suelo del predio:**
- 06.- Descripción de las edificaciones:**

Las variables expresan los hechos existentes, a través de una selección de indicadores, que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 8.- CATASTROS y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. 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 en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los

Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Yacuambi.

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

Art. 13.- RECLAMOS y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO

III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

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

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

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio**

del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, **la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. 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.

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

1. A Intereses;
2. Al Tributo; y,
3. A Multas y Costas.

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

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación en especie valora de la institución, sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita o presencial cuando se trate del propietario y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 21.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán

el interés anual **desde el primero de enero del año** al que corresponden los impuestos **hasta la fecha del pago**, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará **por cada mes**, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento

o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

- a) Universo de estudio, territorio urbano;
- b) Infraestructura básica;
- c) Infraestructura complementaria; y,
- d) Servicios municipales.
- e)

Además, presenta el análisis de:

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

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

PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON YACUAMBI
MATRIZ DE PONDERACION PARROQUIA 28 DE MAYO
BIENIO 2026-2027
INDICADORES

	LOCALIZACION		INDICADORES									PROMEDIO	TOTALES	VALOR M2	VALOR
ZONA	SECT.	MZ	AGUA POT.	ALCANTA-	E.ELECT.	ALUMB.	RED VIAL	TELEF.	ACERAS	REC.BASU	A. CALL			TIERRA	
01	COBERTURA		100.00	100.00	100.00	100.00	78.45	100.00	100.00	100.00	89.07	96.39		191.00	MAXIMO
	DEFICIT		0.00	0.00	0.00	0.00	21.55	0.00	0.00	0.00	10.93	3.61	100.00	157.40	MINIMO
02	COBERTURA		87.40	78.00	81.25	84.00	33.20	100.00	74.75	90.50	54.00	75.90		129.00	MAXIMO
	DEFICIT		12.60	22.00	18.75	16.00	66.80	0.00	25.25	9.50	46.00	24.10	100.00	98.34	MINIMO
03	COBERTURA		34.00	75.14	26.79	22.43	28.60	100.00	25.14	24.86	30.29	40.80		81.00	MAXIMO
	DEFICIT		66.00	24.86	73.21	77.57	71.40	0.00	74.86	75.14	69.71	59.20	100.00	70.47	MINIMO
04	COBERTURA		2.98	3.97	2.50	1.92	7.79	100.00	0.96	14.88	0.00	15.00		64.50	MAXIMO
	DEFICIT		97.02	96.03	97.50	98.08	92.21	0.00	99.04	85.12	100.00	85.00	100.00	54.21	MINIMO
PROMEDIO COBERTURA			56.09	64.28	52.63	52.09	37.01	100.00	50.21	57.56	43.34				
PROMEDIO DEFICIT			43.91	35.72	47.37	47.91	62.99	-	49.79	42.44	56.66				
TOTALES			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00				

PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON YACUAMBI
MATRIZ DE PONDERACION PARROQUIA LA PAZ
BIENIO 2026-2027
INDICADORES

SH	DESCRIPCION	AGUA POT.	ALCANTA-	E.ELECT.	ALUMB.	RED VIAL	TELEF.	ACERAS	REC.BASU	A. CALL	USO SUE	DENSIDAD	MORFOL.	EQUIP.	TOTAL	No. DE MZS.
1	COBERTURA	100.00	91.47	100.00	66.67	34.13	100.00	40.67	100.00	100.00	77.60	88.67	-	33.33	71.73	6
	DEFICIT	-	8.53	-	33.33	65.87	-	59.33	-	-	22.40	11.33	100.00	66.67	28.27	
	COBERTURA	64.80	64.80	60.00	28.80	29.44	90.00	29.60	46.80	34.40	54.88	66.00	-	36.80	46.64	

PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON YACUAMBI
MATRIZ DE PONDERACION PARROQUIA TUTUPALI
BIENIO 2026-2027

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:

MOSAICO VALOR DE LA TIERRA URBANO DE LA CIUDAD 28 DE MAYO

UBICACION

LEGENDA

SIMBOLOGIA

UBICACION NACIONAL

UBICACION LOCAL

LEGENDA LOCAL

LEGENDA LOCAL VALOR URBANO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI

CONTIENE: MOSAICO VALOR m2 TIERRA URBANO 28 DE MAYO

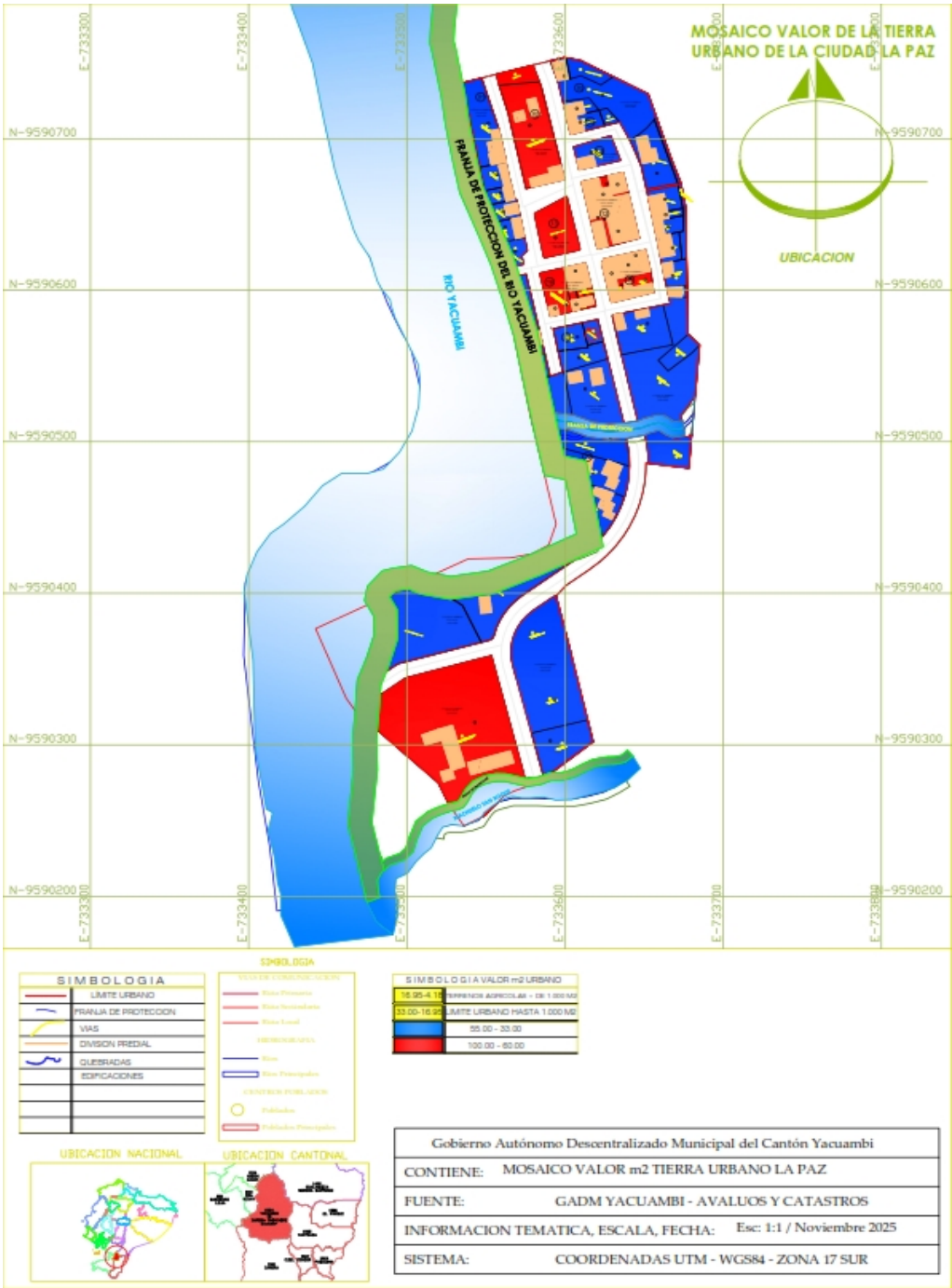
FUENTE: GADM YACUAMBI - AVALUOS Y CATASTROS

INFORMACION TEMATICA, ESCALA, FECHA: Esc: 1:1 / Noviembre 2025

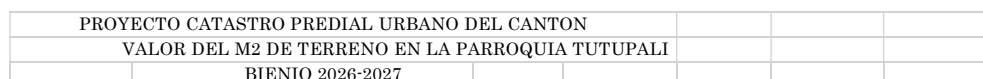
SISTEMA: COORDENADAS UTM - WGS84 - ZONA 17 SUR

		HOMOG	SUPERIO	MAXIMO	INFERIO	MINIMO	MAZS.
		1	8,88	191,00	6,94	157,40	15,00
		2	6,08	129,00	4,16	98,34	8,00
		3	4,00	81,00	2,16	70,47	28,00
		4	1,94	64,50	0,74	54,21	50,00
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AGRICOLA)							
RANGO DE SUPERFICIES	DE 1.000	DE 2.001	DE 3.001	DE 4.001	DE 5.001	DE 10.001	
DESDE - HASTA M2	A 2.000	A 3.000	A 4.000	A 5.000	A 10.000	EN	
VALOR M2	16,95	13,05	10,05	7,74	5,96	4,18	

PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANO LA PAZ



PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANO TUTUPALI



SECTOR	LIMITE	VALOR M2	LIMITE	VALOR	NUMERO			
HOMOGENEO	SUPERIOR	MAXIMO	INFERIOR	MINIMO	MANZANA			
1	8,19	74,00	6,92	68,00	5			
2	5,27	62,00	4,22	44,00	8			
3	2,11	56,00	2,11	53,00	2			
4	1,18	41,00	0,29	17,00	5			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AGRICOLA)								
RANGO DE SUPERFICIES DESDE			1.000	2.001	3.001 4.000	4.001	5.001	10.001
VALOR M2			2.000	3.000		5.000	10.000	ADELANT
			16,95	13,05	10,05	7,74	5,96	4,18

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	

3.2.- VÍAS <i>ADOQUIN, HORMIGON, ASFALTO, PIEDRA, LASTRE, TIERRA</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA y SERVICIOS <i>ACERAS, BORDILLOS, TELÉFONO</i>	1.0 a .93

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

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

$$VI = Vsh \times Fa \times S$$

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

s = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2.- Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a) De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b) En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c) En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;

- d) En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e) Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

GAD MUNICIPAL DEL CANTON YACUAMBI							
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO							
BIENIO 2026-2027							
CONSTANTES DE REPOSICION				VALOR			
1 PISO				22.4573			
+ DE 1 PISO				20.1359			
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA							
Columnas y Pilastras		Cubierta		Revestimiento Escalera		Ventanas	
No Tiene	0	Hormigón Armado	1.86	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.61	Hierro	1.309	Madera Común	0.03	Hierro	0.305
Pilotes	1.413	Estereoestructura	7.954	Caña	0.015	Madera Común	0.169
Hierro	1.412	Madera Común	0.55	Madera Fina	0.149	Madera Fina	0.353
Madera Común	0.702	Caña	0.215	Arena-Cemento	0.017	Aluminio	0.474
Caña	0.497	Madera Fina	1.654	Marmol	0.103	Enrollable	0.237
Madera Fina	0.53	ACABADOS		Marmetón	0.0601	Hierro-Madera	1
Bloque	0.468			Marmolina	0.0402	Madera Malla	0.063
Ladrillo	0.468	Revestimiento de Pisos		Baldosa Cemento	0.031		
Piedra	0.468	No tiene	0	Baldosa Cerámica	0.0623	Cubre Ventanas	
Adobe	0.468	Madera Común	0.215	Grafiado	0	No tiene	0
Tapial	0.468	Caña	0.0755	Champiado	0	Hierro	0.185
		Madera Fina	1.423			Madera Común	0.087
Vigas y Cadenas		Arena-Cemento	0.21	Tumbados		Caña	0
No tiene	0	Tierra	0	No tiene	0	Madera Fina	0.409
Hormigón Armado	0.935	Mármol	3.521	Madera Común	0.442	Aluminio	0.192
Hierro	0.57	Marmetón	2.192	Caña	0.161	Enrollable	0.629
Madera Común	0.369	Marmolina	1.121	Madera Fina	2.501	Madera Malla	0.021
Caña	0.117	Baldosa Cemento	0.5	Arena-Cemento	0.285		
Madera Fina	0.617	Baldosa Cerámica	0.738	Grafiado	0.425	Closets	
		Parquet	1.423	Champiado	0.404	No tiene	0
Entre Pisos		Vinyl	0.365	Fibro Cemento	0.663	Madera Común	0.301
No Tiene	0	Duela	0.398	Fibra Sintética	2.212	Madera Fina	0.882
Hormigón Armado	0.95	Tablon / Gress	1.423	Estuco	0.404	Aluminio	0.192
Hierro	0.633	Tabla	0.265				
Madera Común	0.387	Azulejo	0.649	Cubierta		INSTALACIONES	
Caña	0.137			Arena-Cemento	0.31		
Madera Fina	0.422	Revestimiento Interior		Baldosa Cemento	0.205	Sanitarios	
Madera y Ladrillo	0.37	No tiene	0	Baldosa Cerámica	0.738	No tiene	0
Bóveda de Ladrillo	1.197	Madera Común	0.659	Azulejo	0.649	Pozo Ciego	0.109
Bóveda de Piedra	1.197	Caña	0.3795	Fibro Cemento	0.637	Canalización Aguas Servid	0.153
		Madera Fina	3.726	Teja Común	0.791	Canalización Aguas Lluvias	0.153
Paredes		Arena-Cemento	0.424	Teja Vidriada	1.24	Canalización Combinado	0.549
No tiene	0	Tierra	0.24	Zinc	0.422		
Hormigón Armado	0.9314	Marmol	2.995	Polietileno	0	Baños	
Madera Común	0.673	Marmetón	2.115	Domos / Traslúcido	0	No tiene	0
Caña	0.36	Marmolina	1.235	Rubero y	0	Letrina	0.031
Madera Fina	1.665	Baldosa Cemento	0.6675	Paja-Hojas	0.117	Baño Común	0.053
Bloque	0.814	Baldosa Cerámica	1.224	Cady	0.117	Medio Baño	0.097
Ladrillo	0.73	Grafiado	1.136	Tejuelo	0.409	Un Baño	0.133
Piedra	0.693	Champiado	0.634			Dos Baños	0.266
Adobe	0.605			Puertas		Tres Baños	0.399
Tapial	0.513	Revestimiento Exterior		No tiene	0	Cuatro Baños	0.532
Bahareque	0.413	No tiene	0	Madera Común	0.642	+ de 4 Baños	0.666
Fibro-Cemento	0.7011	Arena-Cemento	0.197	Caña	0.015		
		Tierra	0.087	Madera Fina	1.27	Eléctricas	

Escalera		Marmol	0.9991	Aluminio	1.662	No tiene	0
No Tiene	0	Marmetón	0.702	Enrollable	0.863	Alambre Exterior	0.594
Hormigón Armado	0.101	Marmolina	0.4091	Hierro-Madera	1.201	Tubería Exterior	0.625
Hormigón Ciclopeo	0.0851	Baldosa Cemento	0.2227	Madera Malla	0.03	Empotradas	0.646
Hormigón Simple	0.094	Baldosa Cerámica	0.406	Tol Hierro	1.169		
Hierro	0.088	Grafiado	0.379				
Madera Común	0.069	Champiado	0.2086				
Caña	0.0251						
Madera Fina	0.089						
Ladrillo	0.044						

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

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

1. Precio unitario, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;
2. Sumatoria de los costos de los rubros;
3. Se determina el valor total de la construcción. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el método lineal, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION DEL VALOR DE LA EDIFICACION POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

GAD MUNICIPAL DEL CANTON YACUAMBI
Factores de Depreciación de Edificación Rural

BIENIO 2026-2027

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.8	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.8	0.79	0.7	0.8	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53-54	0.45	0.43	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
55-56	0.45	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.2	0.2
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.2	0.2
77-80	0.4	0.36	0.33	0.28	0.27	0.2	0.2
81-84	0.4	0.36	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
89	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2	0.2

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir

del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificadas, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de 0,00046%. (cero coma cero cero cero cuarenta y seis por mil).

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

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

Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los

pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 38.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

01.-) *Identificación predial*

02.-) *Tenencia*

03.-) *Descripción del terreno*

04.-) *Infraestructura y servicios*

05.-) *Uso y calidad del suelo*

06.-) *Descripción de las edificaciones*

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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, y,

Los factores para la valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

1.- Valor de terrenos

1.1. Sectores homogéneos: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios

municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de Suelos, definida por las ocho (8) clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

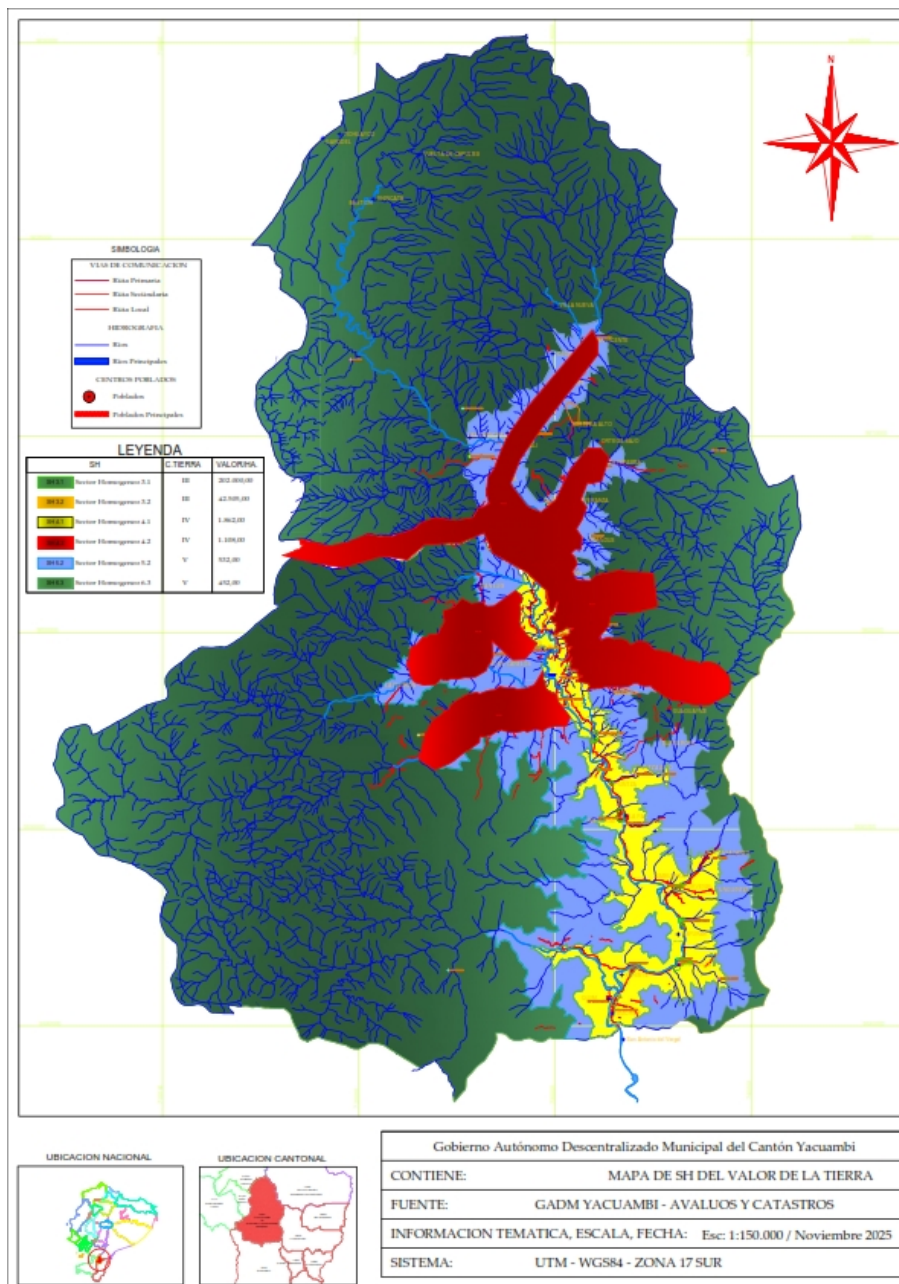
Para la obtención del Plano de Clasificación Agrológica, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N -Nitrógeno-, P -Fósforo-, K -Potasio-, PH -Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP), antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA RURAL



SECTORES HOMOGÉNEROS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON YACUAMBI

No.	SECTOR
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3,1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3,2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4,1
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4,2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las

parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGENEO	SH 3,1	SH 3,2	SH 4,1	SH 4,2	SH 5,2	SH 6,3
CLASE SUELO 1	274,143.00	57,685.00	2,853.00	1,698.00	954.00	1,227.00
CLASE SUELO 2	245,286.00	51,613.00	2,553.00	1,519.00	853.00	1,098.00
CLASE SUELO 3	202,000.00	42,505.00	2,102.00	1,251.00	703.00	904.00
CLASE SUELO 4	178,914.00	37,647.00	1,862.00	1,108.00	622.00	801.00
CLASE SUELO 5	152,943.00	32,182.00	1,592.00	929.00	532.00	684.00
CLASE SUELO 6	101,000.00	21,253.00	1,051.00	625.00	351.00	452.00
CLASE SUELO 7	80,800.00	17,002.00	841.00	500.00	281.00	362.00
CLASE SUELO 8	49,057.00	10,323.00	511.00	304.00	171.00	220.00

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores:

Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
 Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
 Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
 Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
 Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
 Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

COEFICIENTES

1.00 A 0.98

1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO	1.00 A 0.96
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96

PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1 TIPOS DE RIESGO DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70
5.2- EROSIÓN LEVE MODERAD A SEVERA	0.985 A 0.96

5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: *Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie*; así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

2.- Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- 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 de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 0.00062 (cero punto cero cero cero sesenta y dos por mil).

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;

A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorratando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;

Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;

El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio. Para este objeto, **se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera.** Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2)

dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 45.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada, en la sede del Concejo Municipal del Gobierno Municipal del Cantón Yacuambi, en la ciudad de 28 de Mayo, a los 31 días del mes de diciembre del 2025.



Luis Alfonso Seas
Quezada
Time Stamping
Security Data

Dr. Luis Alfonso Seas Quezada.
ALCALDE DEL CANTÓN YACUAMBI

Yacuambi, 31 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**VÍCTOR STALIN
GUALAN GUAMÁN**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Víctor Stalin Gualan Guamán.
SECRETARIO GENERAL.

Ab. Víctor Stalin Gualan Guamán, **SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI.** Certifico, que la "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027**", con sus respectivos anexos, fue discutida y aprobada en sesiones ordinarias del Concejo Municipal del Cantón Yacuambi, realizadas el viernes 26 de diciembre y miércoles 31 de diciembre de 2025, en primer y segundo debate respectivamente.

Yacuambi, 31 de diciembre de 2025.



Ab. Víctor Stalin Gualán Guamán.
SECRETARIO GENERAL.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI.- De conformidad con la certificación que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, REMÍTASE al señor Alcalde del Cantón Yacuambi la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**, para su sanción respectiva.

Yacuambi, 31 de diciembre de 2025.



Ab. Víctor Stalin Gualán Guamán.
SECRETARIO GENERAL.

Yacuambi, 31 de diciembre de 2025.

Dr. Luis Alfonso Seas Quezada, **ALCALDE DEL CANTÓN YACUAMBI.-** En uso de la atribuciones que me concede el artículo 248 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, SANCIONO la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027**, y en consecuencia, ordeno su promulgación a través de la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del Cantón Yacuambi, conforme al artículo 324, de la Ley ibídem.- Cúmplase.



Dr. Luis Alfonso Seas Quezada.
**ALCALDE DEL CANTÓN
YACUAMBI.**

RAZÓN.- el Dr. Luis Alfonso Seas Quezada, Alcalde del Cantón Yacuambi, sanciono y ordeno la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS**

PEDIALES URBANOS y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027, con sus respectivos anexos, a los 31 días del mes de diciembre de dos mil veinticinco.- Lo certifico.

Yacuambi, 31 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**VÍCTOR STALIN
GUALAN GUAMAN**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Víctor Stalin Gualan Guamán.

**SECRETARIO
GENERAL**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FMA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.