



**LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y EL PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 24 DE MAYO**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, al abordar los principios fundamentales, dice: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada”.

“La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución”.

El Art. 3 de la Norma Suprema, establece: “Son deberes primordiales del Estado: 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”.

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

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

El artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el artículo 260 *ibídem*, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los artículos 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus



jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del *buen vivir*.

El artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias, prevalecen sobre otras normas *infra constitucionales*, en caso de conflicto.

El artículo 264.9 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores 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, nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo estas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario.
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria 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.

Al ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador,, considerando que existe la necesidad de construir catastros inmobiliarios de manera técnica y que se ajusten a la perspectiva tributaria sujeto pasivo.

La propuesta de ordenanza municipal, que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad rural, con normativas que permiten también regular la administración del



catastro inmobiliario y definen el 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, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios rural, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El artículo 496 del COOTAD dispone que *Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.* Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **bienio 2026 - 2027**.

Se afirma desde la Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial y la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, que el avalúo predial rural y el valor cobrado por concepto de predios en el cantón 24 de Mayo, su última actualización data desde el año 2007, es decir, que durante 18 años consecutivos, los avalúos catastrales y el valor cobrado, han permanecido estáticos, dando lugar a dos impactos negativos: 1) El avalúo predial, no ha estado ni está acorde a las exigencias actuales, lo que ha ubicado al titular del predio en desventaja frente a las instituciones financieras del Ecuador, ante probables créditos hipotecarios; y, 2) El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, no ha hecho las reales recaudaciones de predios, ubicándolo además en desventaja como sujeto de crédito.

Vale anotar, que en las sesiones ordinarias de los días: miércoles trece de diciembre y miércoles veinte de diciembre del año dos mil veintitrés, se aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL PARA EL BIENIO 2024 - 2025 EN EL CANTÓN 24 DE MAYO**”, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial de fecha: Quito, lunes 22 de enero de 2024; pero el avalúo catastral de los predios rurales del cantón 24 de Mayo, se mantuvieron con el coeficiente **0/70 (cero**



puntos setenta por mil), como en años anteriores, es decir, se ratificó tal coeficiente.

Finalmente, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dice: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; en armonía con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que determina cada qué período se debe realizar actualización del avalúo catastral predial, según lo establecen los artículos desde el 514 hasta el 524 del COOTAD.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 24 DE MAYO

CONSIDERANDO

Que el artículo 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 el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

Que el artículo 66.26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;

Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador protege: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;

Que el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador 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, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;



Que el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que el sector público comprende: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; (...) 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de Los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;

Que el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.

Que el artículo 238 de la norma fundamental *ibidem* dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que el artículo 239 de la norma fundamental *ibidem* establece que el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;

Que el artículo 240 de la norma fundamental *ibidem* manda a que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que el artículo 270 de la norma fundamental *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 el artículo 321 de la norma fundamental *ibidem* dispone que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública,



privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que de conformidad con el artículo 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 artículo 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 artículo 375 *ibidem* 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 la Disposición Transitoria Decimoséptima de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el *Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);*

Que, el Art. 1. Ámbito. del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), “establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio; el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera”



Que, el Art. 2 del COOTAD, manifiesta: “Son objetivos del presente Código, a) La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado ecuatoriano”.

Que, el Art. 53 del COOTAD “Naturaleza jurídica. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización: y ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”.

Que, el artículo 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: (...) I) *Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales* (...);

Que, el artículo 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, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) *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. 60 del COOTAD, dice: “Atribuciones del alcalde o alcaldesa. Le corresponde al alcalde o alcaldesa: a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico; j) Distribuir los asuntos que deban pasar a las comisiones del gobierno autónomo municipal y señalar el plazo en que deben ser presentados los informes correspondientes”:

Que, el artículo 139 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem* 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 rural**;

Que, el artículo 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem*, 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, el artículo 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem* dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, 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, el artículo 242 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem* 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. 322 del COOTAD, "Decisiones legislativas. Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione

o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes. El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del



plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley”.

Que, el Art. 327 del COOTAD, “Clases de comisiones. Las comisiones serán permanentes; especiales u ocasionales; y, técnicas. Tendrán la calidad de permanente, al menos, la comisión de mesa; la de planificación y presupuesto; y, la de igualdad y género. Los órganos normativos de los gobiernos autónomos descentralizados regularán su conformación, funcionamiento y operación, procurando implementar los derechos de igualdad previstos en la Constitución, de acuerdo con las necesidades que demande el desarrollo y cumplimiento de sus actividades. La comisión permanente de igualdad y género se encargará de la aplicación transversal de las políticas de igualdad y equidad; además fiscalizará que la administración respectiva cumpla con ese objetivo a través de una instancia técnica que implementará las políticas públicas de igualdad en coordinación con los Consejos Nacionales de Igualdad de conformidad con la Constitución. En lo posible, cada concejal o concejala, consejero o consejera pertenecerá al menos a una comisión permanente respetando el principio de equidad de género, generacional e intercultural en la dirección de las mismas”.

Que, el artículo 481 del COOTAD define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;*

Que, en el artículo 481.1 *ibidem*, la norma de la titularidad de las competencias municipales 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. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;*

Que, el artículo 492 del COOTAD dispone: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. (...) La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”.*

Que, según el artículo 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 los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;



Que, el artículo 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *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 artículo 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem*, determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...);

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

Que, el artículo 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias sobre toda otra norma de leyes generales, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;

Que, de conformidad con el artículo 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, conforme el artículo 6 de la norma tributaria *ibidem*, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);

Que, el artículo 8 de la norma tributaria *ibidem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 65 *ibidem*, establece que, en el ámbito municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u



órganos administrativos que la Ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;

Que, el artículo 68 *ibidem*, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 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, el artículo 115 de la norma tributaria dispone que *Las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*

Que, el artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que, el artículo 56 de la Ley Orgánica *ibidem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras; además, prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos poseedores, conforme ley, por lo que, quienes *hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*



Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica *ibidem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional; (...) Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que el artículo 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 artículo 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 artículo 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 artículo 100 de la LOOTUGS, se 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, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial; (...) El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. 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, conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, una vez cumplido con el levantamiento de información (...) 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 del hábitat y vivienda.

Que, el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la Norma Técnica Nacional de Catastros, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027 EN EL CANTÓN 24 DE MAYO

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Art. 1. OBJETO: El objeto de la presente Ordenanza Municipal, es Regular la Formación de los Catastros Prediales Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a la Propiedad Rural, para el bienio 2026 - 2027 en el cantón 24 de Mayo.

El impuesto a la propiedad rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites rurales del Cantón 24 de Mayo, determinadas de conformidad con el correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD y la legislación cantonal aplicable en esta materia.

Art. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN: El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza Municipal, será para todas las parroquias rurales del cantón 24



de Mayo, señaladas en la respectiva Ley de Creación del Cantón 24 de Mayo y las parroquias rurales que se crearen en lo posterior, de ser el caso.

Art. 3. CLASES DE BIENES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 24 DE MAYO: Son bienes inmuebles del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, aquellos sobre los cuales este Gobierno Autónomo ejerce dominio. Estos bienes se dividen en:

- a) Bienes de dominio público; y,
- b) Bienes del dominio privado, que se subdividen en:
 - i. Bienes de uso público, y
 - ii. Bienes afectados al servicio público.

En esta última clasificación, se consideran los bienes inmuebles mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del cantón 24 de Mayo, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido y que, para el efecto, el gobierno cantonal de 24 de Mayo, mediante ordenanza municipal, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, prevalecerá cuando exista conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción del cantón 24 de Mayo o del Juez de la Unidad Judicial Multicompetente local, de ser el caso.

Art. 4. DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO: Es el inventario de bienes inmuebles rurales que pertenecen a la jurisdicción cantonal de 24 de Mayo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario

Art. 5. FORMACIÓN DEL CATASTRO: El Sistema de Catastro Predial Rural del cantón 24 de Mayo, 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 rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD: De conformidad con el artículo 321 de la Constitución y el artículo 599 del Código Civil, la propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental. 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 o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil

Habrà de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad.

La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario.

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL: Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del Cantón 24 de Mayo. Estos procesos son de dos tipos:

1. LA CODIFICACIÓN CATASTRAL: que consiste en la clave catastral o código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación 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 de administrar el catastro del cantón 24 de Mayo.

La clave catastral es única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario 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 dígitos



numéricos, de los cuales: dos son para la identificación PROVINCIAL, dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL RURAL.

La codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

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

2. EL LEVANTAMIENTO PREDIAL: que se realiza con el registro del formulario de declaración mixta (ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial y sobre ésta 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 el levantamiento y 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 artículo 265 de la Constitución de la República del Ecuador, concordante con el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón 24 de Mayo, será administrado conjuntamente entre la Municipalidad del cantón 24 de Mayo y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.



La relación entre el Registro de la Propiedad y Mercantil del indicado cantón y la Municipalidad del cantón 24 de Mayo, se da en el propósito de constituir el dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón 24 de Mayo.

La Municipalidad del cantón 24 de Mayo, administran el catastro de bienes inmuebles en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien.

CAPÍTULO II

LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA

Procedimiento, Sujetos y Reclamos

Art. 9. DETERMINACIÓN: Son los actos emitidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, emanados por dicha administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

El valor base de la propiedad, atenderá los elementos previstos en el siguiente artículo, en función de la fecha en que se produjo el hecho generador; caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.

La administración tributaria, hará constar en sus registros catastrales, las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer su derecho, conforme a ley.

Para efectos de la publicación de la información, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, utilizará los medios institucionales y otros con los que disponga, conforme normativa jurídica vigente.

Todo acto de determinación, goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, y son susceptibles de recursos administrativos y jurisdiccionales, conforme a ley.

Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, son exigibles y generan intereses conforme normativa vigente, permitiendo a la administración tributaria ejercer la acción de cobro correspondiente.

Art. 10. VALOR DE LA PROPIEDAD: Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:



- a) **El valor del suelo:** precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de predios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del predio.
- b) **El valor de las edificaciones:** precio de las construcciones que se hayan desarrolladas con carácter permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición:** 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. 11. NOTIFICACIÓN: La Dirección de Gestión Financiera Municipal local, notificará a las personas propietarias, de conformidad a los artículos 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. 12. SUJETO ACTIVO: El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo.

Art. 13. SUJETOS PASIVOS: Son sujetos pasivos las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades, aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23 al 27 del Código Tributario y, que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en zona rural de la jurisdicción territorial del cantón 24 de Mayo.

Art. 14. RECLAMOS: Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los artículos 115 al 123 de dicha norma.

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.



La administración tributaria cantonal de 24 de Mayo, ordenará en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES: Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los artículos 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades rurales.

Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección de Gestión Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del Trabajador en General (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del Salario Básico Unificado del año anterior.

Las solicitudes de rebajas, exenciones y exoneraciones, 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 ser presentadas hasta el 30 de noviembre de cada año.

Art. 16. EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO: Sobre la base de los catastros rurales, la Dirección de Gestión 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, mismos que, refrendados por la máxima autoridad de la Dirección de Gestión Financiera Municipal, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique personalmente al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 17. LIQUIDACIÓN DE 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, así como 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:

- i. A Intereses;
- ii. Al Tributo; y,
- iii. A Multas y Costas.

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

Art. 19. SANCIONES TRIBUTARIAS: Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales, que cometieren infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales en el cantón 24 de Mayo, 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 sobre el valor de la propiedad rural vigente en el presente bienio (2026-2027), que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita en especie valoradas de esta entidad municipal y, presentarán el certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, 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 uno 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 y en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 22. 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 24 de Mayo y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente que no contemplen las zonas urbanas de la cabecera cantonal de 24 de Mayo y de las demás zonas urbanas del indicado cantón, determinadas por la Ley.

Art. 23. IMPUESTO QUE SE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL: Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los artículos 514 al 524 del COOTAD:

1. Impuesto a los predios rurales.

Art. 24. 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 de 24 de Mayo, aprobará:

- El plano del valor de la tierra,
- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- El proceso de valoración de las edificaciones.

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

1. Valor del suelo.

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, 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 clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera clase es la de mejor calidad, mientras que la octava clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

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

- 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);
- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- Condiciones Climatológicas (Índice climático, exposición solar, régimen de humedad y temperatura).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA)**, que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario.

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.

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.21

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, que se expresa en el siguiente cuadro:



SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	19,000	16,800	15,000	11,600	10,800	8,000	5,600	3,400
SH 4.1	1,966	1,738	1,552	1,200	1,117	828	579	352
SH 4.2	2,621	2,317	2,069	1,600	1,490	1,103	772	469
SH 5.3	2,463	2,178	1,944	1,504	1,400	1,307	726	441
SH 4.21	16,379	14,483	12,931	10,000	9,310	6,897	4,828	2,931

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 de aumento o reducción del valor del suelo:**

- 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 FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO	
REGULAR	1.00 A 0.98
IRREGULAR	
IRREGULAR MUJ	
1.2. POBLACIONES CERCANAS	
CAPITAL PROVINCIAL	
CABECERA CANTONAL	1.00 A 0.96
CABECERA PARROQUIAL	



ASENTAMIENTO URBANOS			
1.3. SUPERFICIE			
0.0001	a	0.0500	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 y conforme a la calidad del suelo asignada por cada sector homogéneo.
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.- TOPOGRÁFICOS			1. 00 A 0.96
PLANA			
PENDIENTE LEVE			
PENDIENTE MEDIA			
PENDIENTE FUERTE			
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO			1.00 A 0.96
PERMANENTE			
PARCIAL			
OCASIONAL			
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN			1.00 A 0.93



PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LÍNEA FÉRREA	
NO TIENE	
5.- CALIDAD DEL SUELO	1.00 A 0.70
5.1.- TIPO DE RIESGOS	
DESLAVES	
HUNDIMIENTOS	
VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	0.985 A 0.96
VIENTOS	
NINGUNA	
5.2- EROSIÓN	
LEVE	1.00 A 0.96
MODERADA	
SEVERA	
5.3.- DRENAJE	
EXCESIVO	
MODERADO	
MAL DRENADO	
BIEN DRENADO	



6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942
INDICADORES	5
INDICADORES	4
INDICADORES	3
INDICADORES	2
INDICADOR	1
INDICADORES	0

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 suelo 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 total 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 suelo = Valor base del sector homogéneo x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie**; así:

Valoración individual del terreno

x Fa

$$VI = S \times Vsh$$

FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB

$$Fa = FaGeo \times$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO



ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS

BÁSICOS



FACTORES DE DEPRECIACION DE EDIFICACION RURAL							
AÑOS	HORMIGON	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMUN	BLOQUE LADRILO	BAHAQUE	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	0,87	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,84	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,79	0,81	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,76	0,79	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,73	0,76	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,7	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,68	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,66	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,64	0,66	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,62	0,64	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,6	0,62	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,58	0,6	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,56	0,59	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,54	0,57	0,53	0,37	0,61	0,35	0,35
37-38	0,52	0,56	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,51	0,54	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,5	0,53	0,48	0,34	0,45	0,31	0,31
43-44	0,49	0,51	0,46	0,33	0,43	0,3	0,3
45-46	0,48	0,5	0,45	0,32	0,42	0,29	0,29
47-48	0,47	0,48	0,43	0,31	0,4	0,28	0,28
49-50	0,46	0,45	0,42	0,30	0,39	0,27	0,27
51-52	0,46	0,44	0,44	0,29	0,37	0,25	0,25
53-54	0,45	0,42	0,42	0,28	0,34	0,26	0,26
55-56	0,45	0,43	0,43	0,28	0,36	0,24	0,24
57-58	0,44	0,41	0,41	0,28	0,33	0,23	0,23
59-60	0,43	0,4	0,4	0,28	0,32	0,22	0,22
61-64	0,42	0,39	0,39	0,28	0,31	0,21	0,21
65-68	0,41	0,38	0,38	0,28	0,29	0,2	0,2
69-72	0,41	0,37	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2
73-76	0,4	0,37	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2
77-80	0,4	0,36	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2
81-84	0,4	0,36	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2
88-88	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	0,25	0,2

Art. 25. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE: La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exoneraciones y exenciones previstas en el COOTAD, el Código Tributario y otras leyes afines en esta materia.



Art. 26. VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A: Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un/a propietario/a en el cantón 24 de Mayo y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 27. 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 presente Ordenanza Municipal, misma que es de: 0/80 (cero puntos ochenta por mil).

Art. 28. 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, prorrateando 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 Dirección de Gestión Financiera Municipal, en especie valorada de esta institución. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 29. FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO: El pago del impuesto, se efectuará de conformidad al Art. 523 del COOTAD, que textualmente dice: “Forma y plazo para el pago del impuesto. El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

Art. 30. DE LA TASA ADMINISTRATIVA: De conformidad con el Art. 568 del COOTAD, que textualmente dice: “Servicios sujetos a tasas. Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde



municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios, entre otros: g) Servicios administrativos”; la tasa que pagarán los sujetos pasivos de predios rurales en el cantón 24 de Mayo, a partir del día 1 de enero del año 2026, es la cantidad de: \$5.00 (CINCO. 00/100 DÓLARES).

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA: La presente Ordenanza Municipal, entrará en vigencia desde el día 1 de enero del año 2026, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial de la Corte Constitucional del Ecuador, en la Gaceta Oficial y en el Dominio Web de la Alcaldía del cantón 24 de Mayo, de conformidad con el primer inciso del artículo 324 del COOTAD.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA: Se deroga expresamente la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL PARA EL BIENIO 2024 - 2025 EN EL CANTÓN 24 DE MAYO**”, legalmente aprobada en las sesiones ordinarias de los días: miércoles trece de diciembre y miércoles veinte de diciembre del año dos mil veintitrés y publicada en el Registro Oficial, Edición Especial de fecha: Quito, lunes 22 de enero de 2024, quedando sin efectos legales además, otras ordenanzas municipales y normas general de inferior jerarquía al respecto que se opongan a la actual Ordenanza Municipal.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, en la ciudad de Sucre, a los 29 días del mes de diciembre de año 2025.

Ing. Ramón Vicente Cedeño Barberán,
ALCALDE DEL CANTÓN 24 DE MAYO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 24 DE MAYO

LO CERTIFICO:

Ab. Erika Alexandra Santos Ochoa,
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO que la presente “**ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027 EN EL CANTÓN 24 DE MAYO**”, fue: conocida, analizada, discutida y aprobada por el Pleno del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del



cantón 24 de Mayo, en primer debate en la Sesión Extraordinaria, celebrada el día viernes veintiséis de diciembre del año dos mil veinticinco y en el segundo y definitivo debate, en la Sesión Extraordinaria, celebrada el día lunes veintinueve de diciembre del año dos mil veinticinco. Sucre, 29 de diciembre del año 2025.

Ab. Erika Alexandra Santos Ochoa,
SECRETARIA GENERAL

De conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027 EN EL CANTÓN 24 DE MAYO”** y ordeno su publicación en el Registro Oficial de la Corte Constitucional del Ecuador, en la Gaceta Oficial y en el Dominio Web de la Alcaldía del cantón 24 de Mayo, en armonía con el inciso primero del Art. 324 del COOTAD. Sucre, 6 enero del año 2026. Las 10h30

Ing. Ramón Vicente Cedeño Barberán,
ALCALDE DEL CANTÓN 24 DE MAYO

Sancionó y ordenó la promulgación a través del Registro Oficial de la Corte Constitucional del Ecuador, en la Gaceta Oficial y en el Dominio Web de la Alcaldía del cantón 24 de Mayo de la presente **“ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027 EN EL CANTÓN 24 DE MAYO”**, el ingeniero Ramón Vicente Cedeño Barberán, Alcalde del cantón 24 de Mayo - Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, en la ciudad de Sucre, a los seis días del mes de enero del año dos mil veintiséis. Las diez horas, treinta minutos. LO CERTIFICO:

Ab. Erika Alexandra Santos Ochoa,
SECRETARIA GENERAL