

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Ambato: Que establece la actualización del catastro, su avalúo y la recaudación de impuestos a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027	2
-	Cantón Guaranda: Del presupuesto económico del ejercicio fiscal del año 2026	22
10-2025	Cantón Machala: Que reforma a la Ordenanza de creación del Centro Municipal para el Desarrollo Empresarial	36
-	Cantón Rocafuerte: Que regula la formación del catastro predial rural, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2026 - 2027	42

CAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU AVALÚO Y LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2026 -2027.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, se vuelve fundamental y necesario para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, aprobar la ordenanza que establece la actualización del catastro, su avalúo y la recaudación de impuestos a los predios urbanos y rurales del cantón Ambato para el bienio 2026 -2027.

Para el Gobierno central y para los gobiernos autónomos descentralizados municipales, el catastro es un elemento de gran valor, en virtud de que es una herramienta que sirve para garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: su descripción física, jurídica y valor económico.

Una adecuada legislación catastral incide en aspectos fundamentales como la seguridad y la certeza jurídica en la tenencia de la tierra; como prioritario mecanismo de tributación a nivel municipal; como base de datos para la planificación; como referencia para el ordenamiento territorial; como guía elemental para la prestación de servicios públicos; como elemento caracterizador del destino de las políticas sociales; y como rasgo determinante de las políticas de desarrollo sustentable y protección del medio ambiente.

La actualización catastral definida y normada debe ser realizada cada bienio, en vista que la aplicación de la norma vigente en los catastros ha sido cumplida de manera parcial en las actualizaciones de la valoración catastral de los bienios 2016-2017; 2018-2019; 2020-2021; 2022-2023; 2024-2025, hace que la presente ordenanza obedezca al análisis realizado por la Administración Municipal 2023-2027, a través del área competente, Dirección de Catastros y Avalúos, la cual ha determinado que a partir del año 2009 no se ha actualizado de manera masiva el área rural y 2014 el área urbana del cantón Ambato.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Ambato, en el marco de su gestión institucional, ha ejecutado el proceso de **actualización catastral integral**, con el propósito de modernizar la información predial, fortalecer la transparencia institucional y optimizar la gestión del territorio urbano y rural.

El proceso permitió la **actualización total de los predios** del cantón Ambato, abarcando tanto el área urbana como las parroquias rurales. La información fue levantada, verificada y sistematizada en el sistema **SISCAT**, incorporando evidencias fotográficas, formularios de campo, registros de asistencia, mapas temáticos y planos digitales, logrando una cobertura completa y técnicamente validada.

La actualización se desarrolló bajo una planificación progresiva y con rigurosidad técnica, garantizando la consistencia de los datos y su utilidad para la planificación urbana, la gestión tributaria y el ordenamiento territorial. Además, se ejecutó el **levantamiento fotográfico aéreo del 100% del área urbano y rural**, constituyendo un insumo esencial para la administración municipal y las futuras fases de gestión catastral.

Asimismo, se **dio cumplimiento a las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda** establecidas en la planificación aprobada mediante **Oficio DCA-23-1372 de fecha 05 de diciembre de 2023**, en concordancia con el cronograma previsto hasta octubre de 2025, y de acuerdo con la Ordenanza que regula la actualización del catastro, su avalúo y la recaudación de impuestos a los predios urbanos y rurales del cantón Ambato para el bienio 2024-2025.

De esta manera, la **actualización catastral del cantón Ambato** cumple con los objetivos institucionales y técnicos establecidos, consolidando un catastro moderno, transparente y confiable, que fortalece la gestión municipal y contribuye al desarrollo ordenado y sostenible del territorio cantonal.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO

CONSIDERANDO

- Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "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 226 de la Constitución de la República del Ecuador determina 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 Constitución de la República del Ecuador determina 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. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales".
- Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los gobiernos municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que el artículo 3 literales b) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por principios tales como: b) "Solidaridad.- Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir."; y, d) "Subsidiariedad.- La subsidiariedad supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos ...";
- Que el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: "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, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden".
- Que el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que "La autonomía política, administrativa y

financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional".

- Que el artículo 55, literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otros lo siguiente competencia exclusiva, sin perjuicio de otros que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al Concejo Municipal le corresponde 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; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor y expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- Que el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que le corresponde al alcalde o alcaldesa: b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno";
- Que el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;
- Que el artículo 171 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como Tipos de recursos financieros: Son recursos financieros de los gobiernos autónomos descentralizados los siguientes: a) Ingresos propios de la gestión.
- Que los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;
- Que el artículo 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina "Los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley.";
- Que el artículo 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina Son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana: a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales o metropolitanos, asignándoles su producto, total o parcialmente; b) Las leyes que facultan a las municipalidades o distritos metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y

procedimientos que en ellas se establecen; y, c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

- Que el artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: "Clases de impuestos municipales. - Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes: a) El impuesto sobre la propiedad urbana; b) El impuesto sobre la propiedad rural.";
- Que las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;
- Que el artículo 493 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que "Los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes.";
- Que las municipalidades y distritos metropolitanos según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;
- Que el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina 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. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.";
- Que el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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;
- Que el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustenten el sistema tributario nacional";
- Que el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "Son sujetos pasivos de este impuesto los

propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley. Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo. Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.”;

- Que el artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: “Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”;
- Que el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.”;
- Que el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral 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. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.”;
- Que el artículo 506 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte. Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.”;
- Que el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.”;
- Que el artículo 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “Es sujeto activo del impuesto a los predios

rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural.”;

- Que el artículo 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que “Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.”;
- Que el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: “Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.”;
- Que el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) ni superior al tres por mil (3×1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.”;
- Que el artículo 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que “Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.”;
- Que el artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos. El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código”;
- Que el artículo 1 del Código Tributario señala: “Los preceptos de este Código regulan las relaciones jurídicas provenientes de los tributos, entre los sujetos activos y los contribuyentes o responsables de aquellos. Se aplicarán a todos los tributos: nacionales, provinciales, municipales o locales o de otros entes acreedores de los mismos, así como a las situaciones que se deriven o se relacionen con ellos”;
- Que el artículo 4 del Código Tributario señala “Las leyes tributarias determinarán el objeto imponible, los sujetos activo y pasivo, la cuantía del tributo o la forma de establecerla, las exenciones y deducciones; los reclamos, recursos y demás materias reservadas a la ley que deban concederse conforme a este Código”;
- Que el artículo 5 del Código Tributario señala: “El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos”;
- Que el artículo 11 del Código Tributario señala: “Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán a partir de su publicación

en el Registro Oficial, salvo que se establezcan fechas de vigencia posteriores a la misma. Sin embargo, las normas que se refieran a tributos cuya determinación o liquidación deban realizarse por períodos anuales, como acto meramente declarativo, se aplicarán desde el primer día del siguiente año calendario, y, desde el primer día del mes siguiente, cuando se trate de períodos menores”;

- Que el artículo 87 del Código Tributario señala que: “La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo. Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha”;
- Que el artículo 160 del Código Tributario señala que: “Todo título de crédito, liquidación o determinación de obligaciones tributarias ejecutoriadas, sentencias firmes y ejecutoriadas que no modifiquen el acto determinativo, llevan implícita la orden de cobro para el ejercicio de la acción coactiva. El mismo efecto tendrá las resoluciones administrativas de reclamos, sancionatorias o recursos de revisión. Sin perjuicio de lo señalado, en el proceso de ejecución coactiva, se deberá garantizar el derecho al debido proceso y del derecho a la defensa de los contribuyentes, garantizados constitucionalmente.”;
- Que el artículo 269 del Código Orgánico Administrativo señala el proceso de reclamación sobre títulos de crédito; y el Capítulo Segundo del mismo cuerpo legal establece todo el proceso sobre la fase preliminar y facilidades de pago;
- Que mediante acuerdo ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha 24 de febrero de 2022, expide la Norma Técnica Nacional de Catastros “la cual tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.”;
- Que el artículo 72 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato señala que “Para el tratamiento y aprobación de ordenanzas se observará el siguiente procedimiento. (...). c) Una vez acordado un texto definitivo del proyecto de ordenanza, a través de la Secretaría de Concejo Municipal, se emitirá el informe de la Comisión, para ello se acompañarán los informes técnicos y jurídico del caso. Los responsables de los informes técnicos y jurídicos que sean requeridos por la Comisión serán presentados en el tiempo que la Comisión determine para dar cumplimiento a la fecha límite determinada por el Ejecutivo.- d) Inmediatamente de emitido el informe para primer debate, se enviará a la Secretaría de Concejo Municipal, con el fin de que se notifique al Alcalde o Alcaldesa de su contenido, el cual, en un plazo máximo de ocho días, lo incluirá en el orden del día de una sesión ordinaria o extraordinaria del Concejo Municipal, debiendo entregar la documentación correspondiente a todos los ediles con un plazo de dos días de anticipación. De no ocurrir esta situación, transcurrido el plazo indicado, la o el Presidente de la Comisión o la o el concejal proponente, podrán solicitar la inclusión dentro del Orden del Día para primer debate del proyecto, siempre y cuando se haya entregado con anticipación señalada la documentación de respaldo.”;

En uso de las atribuciones contempladas en el artículo 57 literal a), que guarda concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide la

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU AVALÚO Y LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2026-2027.

**CAPÍTULO I
OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIONES**

Art. 1. Objeto.- El objeto de la presente Ordenanza es regular la actualización 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, en el cantón Ambato.

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 Ambato, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación cantonal.

Art. 2. Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán exclusivamente respecto a los predios ubicados dentro del cantón Ambato, cuya circunscripción territorial está conformada por las 18 parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus 9 parroquias urbanas.

Art. 3. Definición de catastro.- Es el inventario o censo único de bienes inmuebles públicos y privados, cuya información sistematizada y actualizada permite la correcta identificación física, jurídica y económica del bien.

- a) Aspectos físicos:** Consiste en la identificación del terreno y edificaciones en sitio, con sus respectivas características descriptivas, utilizando una ficha catastral y cartografía base georreferenciada. El catastro físico es por tanto el registro en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble.
- b) Aspectos jurídicos:** Consiste en registrar la relación entre el sujeto activo del derecho de propiedad o poseedor, con su cédula de ciudadanía e identidad o pasaporte vigente y el objeto o bien inmueble, mediante la escritura. El catastro jurídico es por tanto el registro en cuyas bases constan los datos personales de los tenedores del inmueble (propietarios, poseedores u ocupantes), bien como los documentos cartográficos y los datos descriptivos que permiten identificar de forma clara el límite de la posesión efectiva del predio.
- c) Aspectos económicos:** Se refiere a la determinación del avalúo catastral del predio. El catastro económico o valoración catastral es por tanto el registro en cuyas bases constan datos descriptivos correspondientes al valor de los inmuebles determinado a través de diferentes enfoques, bien como el mapa de valores del suelo a partir del cual se define la política tributaria.

El catastro está constituido por datos gráficos y alfanuméricos que describen la superficie, ubicación, linderos, situación jurídica, económica y demás características del inmueble.

Art. 4. Avalúo de los predios.- El valor del bien inmueble urbano o rural, se establecerá de conformidad con lo dispuesto en la normativa pertinente y será el que resulte de la aplicación de los factores y fórmulas establecidos de los articulados 10 y 11 de esta Ordenanza. El avalúo es la determinación del valor de mercado de un bien inmueble, realizado por la Dirección de Catastros y Avalúos del GAD Municipalidad de Ambato.

Art. 5. Inventario predial.- Previo al levantamiento del registro catastral de bienes inmuebles urbanos y rurales, la Dirección de Catastros y Avalúos, realizará el inventario de los predios urbanos y rurales sujetándose a lo dispuesto en la normativa pertinente.

Art. 6. Codificación catastral.- Cada uno de los predios catastrados tendrán una numeración exclusiva de identificación denominado "Clave Catastral", y es el código

que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y lote, que servirá entre las más importantes para las siguientes actividades:

- a) Emisión de obligaciones tributarias para la recaudación de impuestos sobre las propiedades urbanas y rurales, impuesto de alcabala, impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos, tasas y contribución especial de mejoras.
- b) Avalúos de bienes inmuebles que fueren sujetos de expropiación por razones de utilidad pública o interés social, o con otras finalidades previstas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- c) Todos los trámites que realice el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato en los que hubiere necesidad de identificar exclusivamente los bienes inmuebles urbanos o rurales sobre las cuales tenga relación el trámite.

CAPÍTULO II DEL CATASTRO Y AVALÚO

Art. 7. Administración de las claves catastrales.- Se deberá tomar las siguientes consideraciones:

- a) La clave catastral se deberá utilizar tanto para predios urbanos como para predios rurales, en estos últimos se codificará con ceros los campos correspondientes a propiedad horizontal. En predios urbanos que no estén declarados en propiedad horizontal se llenará con cero los campos correspondientes a: bloque, piso, unidad.
- b) Para áreas urbanas se deberá utilizar la unidad manzana y para las áreas rurales se utiliza la unidad polígono catastral.
- c) Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones resultantes una nueva clave catastral cancelándose la clave catastral del predio matriz, esta clave será egresada y quedará registrada en el archivo histórico.
- d) Si dos o más predios con clave catastral asignada se unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante. Las claves catastrales anteriores se cancelarán y se conservan como antecedente histórico y no podrá usarse nuevamente.
- e) En el caso de que un predio se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: bloque, piso, unidad.

Art. 8. Recopilación de información.- Se lo realizará con la ficha catastral física o digital diseñada por la Dirección de Catastros y Avalúos, que contiene variables que permiten conocer las características de los inmuebles urbanos y rurales que se van a catastrar, cuyos componentes responden al siguiente detalle:

- Identificación y localización del predio
- Identificación del propietario o poseedor
- Tenencia legal del predio
- Descripción, ocupación y uso del terreno
- Descripción de las construcciones
- Gráfico referencial
- Responsable

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

Art. 9. Valor del bien inmueble.- Para efectos de la presente Ordenanza se realiza una valoración masiva que consiste en asignar valores de forma extensiva, global a

zonas de similares condiciones que poseen parámetros que son comunes e identifica a todos los predios que se encuentran en la misma, es decir sin una identificación precisa y única del bien objeto de esta. El valor del bien inmueble se lo realizará conforme lo establece la normativa pertinente, y para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria los siguientes elementos:

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

$$\text{Valor del Bien Inmueble} = \text{Valor del Suelo} + \text{Valor de las Edificaciones}$$

Art. 10. Valor del suelo.- Considerando el plano de valores por sectores homogéneos (VSH) que fue producto de la investigación de campo realizada por la Dirección de Catastros y Avalúos (Anexo); se aplica el modelo matemático correspondiente, para determinar el valor por metro cuadrado de terreno en función de sus características físicas particulares.

Al ser aplicados los factores de las variables en los modelos de valoración, en ningún caso los valores calculados, serán superiores a los establecidos en el plano de sectores homogéneos.

PARA PARROQUIAS URBANAS Y CABECERAS DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN AMBATO

$$VT\ m^2 = VSH (FL + FP + FT) \times FI$$

Donde:

VTm2	Valor por cada metro cuadrado de terreno
VSH	Valor por cada metro cuadrado de terreno del sector
FL	Factor por localización
FP	Factor por pendiente
FT	Factor por tamaño
FI	Factor por infraestructura

Factor por Localización.- De acuerdo a la ubicación del predio en la manzana, se aplican los siguientes coeficientes:

FACTORES POR LOCALIZACIÓN	
UBICACIÓN	FACTOR
Esquinero	0.20
Intermedio	0.18
Interno	0.12

Factor por Pendiente.- La irregularidad en el relieve que presenta el cantón Ambato, hace necesaria la consideración de este parámetro:

FACTORES POR PENDIENTES	
RANGO	FACTOR
Hasta el 5%	0.30
Mayor a 5% hasta 25%	0.25

Mayor a 25% hasta 50%	0.20
Mayor a 50% hasta 100%	0.15
Mayor del 100%	0.10

Factor por tamaño.- En función de la superficie del predio, se definen los siguientes factores:

FACTORES POR TAMAÑO	
RANGO	FACTOR
0 hasta 100 m2	0.50
Mayor a 100 hasta 200 m2	0.45
Mayor a 200 hasta 300 m2	0.40
Mayor a 300 hasta 400 m2	0.35
Mayor a 400 hasta 500 m2	0.30
Mayor a 500 hasta 1.000 m2	0.25
Mayor a 1.000 hasta 2.000 m2	0.20
Mayor a 2.000 hasta 5.000 m2	0.15
Mayor a 5.000 m2	0.10

Factor por Infraestructura.- Este factor implica considerar las características de la capa de rodadura que posee la vía principal de acceso al predio, así como los servicios que posee:

MEDIO DE ACCESO AL PREDIO	FACTORES POR CAPA DE RODADURA					
	TIERRA	LASTRE	EMPEDRADO	ADOQUÍN	ASFALTO	HORMIGÓN
AVENIDA	0.25	0.3	0.4	0.5	0.5	0.5
CALLE	0.25	0.3	0.4	0.5	0.5	0.5
PASAJE CARROZABLE	0.15	0.2	0.3	0.4	0.4	0.4
ACCESO PEATONAL	0.05	0.1	0.2	0.3	0.3	0.3

SERVICIOS EN LA VÍA	FACTOR
BORDILLOS	0.05
ACERA	0.05
AGUA POTABLE	0.15
ALCANTARILLADO	0.15
ENERGÍA ELÉCTRICA	0.05
RED TELEFÓNICA	0.05

PARA PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN AMBATO SIN CONSIDERAR SUS CABECERAS PARROQUIALES

$$VTm2 = VSH (FV + FA + FS) \times FP \times FT$$

Donde:

VTm2: Valor por cada metro cuadrado de Terreno

FSH: Valor por cada metro cuadrado de terreno del Sector Homogéneo

FV: Factor por Vialidad

FA: Factor por Agua

FS: Factor por Servicios en la vía

FP: Factor por Pendiente

FT: Factor por Tamaño

Factor por Vialidad.- Considera las características de la capa de rodadura que posee la vía principal de acceso al predio:

MEDIO DE ACCESO AL PREDIO	FACTORES POR CAPA DE RODADURA					
	TIERRA	LASTRE	EMPEDRADO	ADOQUIN	ASFALTO	HORMIGÓN
AVENIDA	0.25	0.30	0.40	0.50	0.50	0.50
CALLE	0.25	0.30	0.40	0.50	0.50	0.50
PASAJE CARROZABLE	0.15	0.20	0.30	0.40	0.40	0.40
ACCESO PEATONAL	0.05	0.10	0.20	0.30	0.30	0.30

Factor por Agua.- Este factor considera el medio con el que llega el agua al lote y la frecuencia con la que la tiene:

AGUA EN EL LOTE				
AGUA EN EL LOTE	SIEMPRE	FRECIENTE	ESCASO	NO TIENE
POTABLE	0.20	0.15	0.10	0.00
ENTUBADA	0.15	0.10	0.05	0.00
CANAL	0.15	0.10	0.05	0.00
ACEQUIA	0.10	0.10	0.05	0.00
POZO	0.10	0.10	0.05	0.00
MANANTIAL	0.10	0.10	0.05	0.00

Factor por Servicios en la vía.- Esta relacionado con los servicios de infraestructura que posee la vía de acceso al lote:

SERVICIOS EN LA VÍA	FACTOR
RED ALCANTARILLADO	0.05
RED ELÉCTRICA	0.05
ALUMBRADO PÚBLICO	0.05
RECOLECCIÓN DE BASURA	0.05
RED TELEFÓNICA	0.05
TRANSPORTE PÚBLICO	0.05

Factor por Pendiente.- La irregularidad en el relieve, que presenta el cantón Ambato, hace necesaria la consideración de este parámetro:

FACTORES POR PENDIENTES	
RANGOS	COEFICIENTE
Hasta el 5%	1.00
Mayor a 5% hasta 25%	0.75
Mayor a 25% hasta 50%	0.50
Mayor a 50% hasta 100%	0.25
Mayor del 100%	0.10

Factor por Tamaño.- El cantón Ambato en el sector rural, tiene la particularidad de tener un alto porcentaje de minifundios, lo que hizo necesario tomar en cuenta este parámetro, cuyos rangos y factores. responden al siguiente detalle:

FACTORES POR TAMAÑO	
RANGOS	FACTOR
0 - 500 m2	1.00
Mayor a 500 hasta 1.000 m2	0.90
Mayor a 1.000 hasta 5.000 m2	0.80
Mayor a 5.000 hasta 10.000 m2	0.70
Mayor a 10.000 hasta 50.000 m2	0.60
Mayor a 50.000 hasta 100.000 m2	0.50
Mayor a 100.000 hasta 1.000.000 m2	0.40
Mayor a 1.000.000 m2 (mayor a 100 Ha)	0.30

Determinado el valor por cada metro cuadrado de terreno (VTm^2), modificado por sus características particulares, se calculará su valor o avalúo, multiplicando este valor por la superficie total del lote:

VALOR DEL TERRENO = Área del Terreno x $VT m^2$

Para el cálculo del avalúo de terrenos urbanos ubicados en las zonas de protección ecológica, definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2033, se lo hará con el 50% del costo por metro cuadrado determinado en el sector homogéneo.

Art. 11. Valor de las edificaciones. - Para valorar las edificaciones se utilizará el valor de reposición, como lo establece el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esto es calculando su costo como si la construcción es nueva.

Para este fin, las edificaciones se agruparon en función de su estructura, acabados, instalaciones y el número de pisos, en 18 sistemas constructivos o tipologías, de acuerdo con el siguiente detalle:

VALOR POR METRO CUADRADO TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS

TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR/m2
1	Bahareque 1 piso	123.55
2	Bahareque 2 pisos	154.05
3	Mixta 1 piso	161.67
4	Mixta 2 pisos (a)	198.4
5	Mixta 2 pisos (b)	303.4
6	Metálica 1 piso (a)	238.72
7	Metálica 2 pisos (b)	335.86
8	H.A. 1 piso (a)	353.05
9	H.A. 1 piso (b)	391.65
10	H.A. 2 a 4 pisos (a)	442.45
11	H.A. 2 a 4 pisos (b)	471.6
12	H.A. 2 a 4 pisos (c)	510.77
13	H.A. > 4 pisos	498.58
14	Galpón Industrial	214.65
15	Piedra ornamental	245.02
16	Marquesina de gasolinera	291.75
17	Edificio parqueadero	386.54
18	Estructura metálica sin mampostería	119.36

Donde:

(a)= Acabados económicos

(b)= Acabados medios

(c)= Acabados de lujos

Los valores descritos por metro cuadrado de construcción son afectados por la edad y el estado de conservación de la edificación:

EDAD		CONSERVACIÓN	
RANGO	FACTOR	ESTADO	FACTOR
De 1 a 4 años	0.99	Muy buena	1.00
De 5 a 9 años	0.95	Buena	0.90
De 15 a 19 años	0.65	Mala	0.60
Mayor a 20 años	0.50	Obsoleta	0.40

Asignada la tipología constructiva y los factores por efecto de la edad y la conservación, se aplica el siguiente modelo matemático para determinar el costo por metro cuadrado de construcción modificado:

$$VCm^2 = VTC (FE+ FC)/2$$

Donde:

VCm² : Valor por cada metro cuadrado de Construcción

VTC : Valor por cada metro cuadrado de la Tipología Constructiva

FE : Factor por Edad

FC : Factor por Conservación

Determinado el valor por cada metro cuadrado de construcción (VC m²) modificado por la edad y conservación, se calculará su valor o avalúo, multiplicando este valor por la superficie total de la vivienda:

$$\text{VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN} = \text{Área de la Construcción} \times VCm^2$$

Las construcciones que no se encuentran terminadas, deberán valorarse de acuerdo con su etapa constructiva a las obras inconclusas, considerando únicamente los volúmenes de obra ejecutada a la fecha en que se avalúa. Para la valoración, los volúmenes de obra se considerarán en porcentajes del 20%, 40%, 60% y 80% de avance de obra y se multiplicará por el precio del metro cuadrado de Tipología Constructiva, tomando en consideración los planos aprobados, depreciado cada uno de ellos por la edad y el estado de conservación.

La Dirección de Catastros y Avalúos solicitará a la Dirección de Tecnologías de la Información la automatización del proceso de valoración para las edificaciones que no se encuentren terminadas, tomando en cuenta los porcentajes señalados anteriormente.

Art. 12. Actualización del catastro. - La actualización del catastro está a cargo de la Dirección de Catastros y Avalúos, la que será una función permanente y continua, que la efectúa por medio de las actividades rutinarias para poner al día los datos referentes al propietario, el lote y la construcción de acuerdo a lo que dispone la ley.

La actualización del catastro urbano o rural considera los siguientes aspectos:

- a) La incorporación de nuevos bienes inmuebles que no se encuentran catastrados;
- b) Modificaciones en los datos de los componentes descritos en el artículo 6 de esta ordenanza, como los siguientes:
 1. Cambio en la codificación catastral
 2. Cambio de propietario(s)
 3. Subdivisión o integración de lotes, de manera que se modifiquen las características de aquellos.
 4. Características en los datos de la infraestructura o servicios que sirven al bien inmueble.
 5. Nuevas construcciones, aumento de área construida y otras modificaciones como las tipologías constructivas.
 6. Otras contempladas en la ficha catastral urbana o rural.

La actualización de datos que corresponde al literal b), podrán dar lugar a que se realice un nuevo avalúo de los bienes inmuebles urbanos o rurales, a partir del año en que fuere realizado, sin que esto signifique que se cambie los valores establecidos en el plano aprobado por el Concejo Municipal.

Art. 13. Actualización de valores de terreno y construcciones. - La Municipalidad por intermedio de la dirección de Catastros y Avalúos, realizará en forma obligatoria las actualizaciones generales de catastros y de la valoración del bien inmueble urbano y rural cada bienio, conforme lo establece la normativa pertinente.

Art. 14 Actualización de los ejes comerciales. - La Dirección de Catastros y Avalúos determina en los sectores consolidados de la zona urbana del cantón Ambato, los siguientes ejes comerciales, y se los jerarquiza de acuerdo con el art. 72 del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2033 en vías colectoras y arteriales:

N°	NOMBRE/CALLES DE COMERCIO	VALOR-BIENIO 2026-2027 (USD)	JERARQUIZACIÓN VIAL
1	AV. LOS GUAYTAMBOS	587.73	Arterial
2	AV. RODRIGO PACHANO (CARACOL - IESS)	489.78	Arterial
3	AV. DOCE DE NOVIEMBRE	1175.45	Colectora
4	EL REY	391.81	Arterial
5	AV. BOLIVARIANA (LINEA TREN - COLEGIO GUAYAQUIL)	431.00	Arterial
6	AV. VICTOR HUGO (AV. LOS ATIS - POLIDEPORTIVO)	352.63	Arterial
7	AV. VICTOR HUGO (AV. MANUELA SÁENZ - LOS CHASQUIS)	587.72	Arterial
8	AV. MANUELA SÁENZ (GÓMEZ DE LA CERNA - ANTONIO CLAVIJO)	293.86	Arterial
9	AV. MANUELA SÁENZ (GÓMEZ DE LA CERNA - ANTONIO CLAVIJO)	489.78	Arterial
10	AV. ATAHUALPA (AV. LOS SHYRIS - ANTONIO CLAVIJO)	489.78	Arterial
11	AV. ATAHUALPA (ANTONIO CLAVIJO - JÁCOME CLAVIJO)	587.72	Arterial
12	AV. ATAHUALPA (MIGUEL DE CERVANTES - JÁCOME CLAVIJO)	587.72	Arterial
13	AV. PICHINCHA (QUIS QUIS- EL ARBOLITO)	431.00	Arterial
14	AV. RUMIÑAHUI (AV. PICHINCHA - CALLE LAGO AGRIO)	431.00	Arterial
15	LOS CHASQUIS (CALLE LETELMA - EL ARBOLITO)	431.00	Colectora
16	AV. LOS CHASQUIS (EL ARBOLITO - CALLE JOSE VELASCO IBARRA)	587.72	Colectora

17	AV. BOLIVARIANA (AV. ELOY ALFARO - JOSÉ DE VILLAMIL)	235.09	Arterial
18	AV. BOLIVARIANA (JOSÉ DE VILLAMIL - PASO LATERAL)	352.63	Arterial
19	MAYORISTA JULIO JARAMILLO (LOS ATIS - BOLIVARIANA)	352.63	Colectora
20	AV. JULIO JARAMILLO (CARLOS AMABLE ORTIZ - JULIO CÉSAR CAÑAR)	352.63	Arterial
21	AV. JULIO JARAMILLO (JULIO CÉSAR CAÑAR - MACHÁNGARA)	293.86	Arterial
22	AV. JULIO JARAMILLO (MACHÁNGARA - ATAHUALPA)	352.63	Arterial
23	AV. JOSÉ PERALTA (AV. ATAHUALPA - AV. MANUELA SÁENZ)	352.63	Arterial
24	AV. ATAHUALPA (RAMÓN SALAZAR - AV. MIGUEL DE CERVANTES)	391.81	Arterial
25	AV. LOS CHASQUIS (CALLE PAYAMINO - AV. JULIO JARAMILLO)	587.72	Colectora
26	AV. LOS CHASQUIS (CALLE SALADO - CALLE PAYAMINO)	587.72	Colectora
27	MAYORISTA AV. EL CONDOR (AV. LOS ATIS - AV. REAL AUDIENCIA)	352.63	Colectora
28	AV. BOLIVARIANA (PASO LATERAL - AV. PLATÓN)	176.32	Arterial
29	AV. BOLIVARIANA (AV. PLATÓN - AV. ANIBAL GRANJA)	97.95	Arterial
30	AV. LUIS ANIBAL GRANJA	78.37	Arterial
31	AV. ATAHUALPA (AV. ANIBAL GRANJA - RAMON SALAZAR)	195.91	Arterial

CAPÍTULO III DEL IMPUESTO Y RECAUDACIÓN

Art. 15. Sujeto activo.- Es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato.

Art. 16. Sujeto Pasivo.- Son los contribuyentes propietarios o poseedores de predios catastrados en el cantón Ambato, o las personas responsables del pago de los impuestos prediales que gravan el bien inmueble urbano y rural, las personas naturales o jurídicas, y demás entidades aún cuando carezcan de personalidad jurídica.

Art. 17. Hecho Generador.- Es la propiedad o posesión de los bienes inmuebles urbanos o rurales, catastrados en el cantón Ambato.

Art. 18. Base Imponible.- Es la suma de los valores de los predios urbanos o rurales catastrados a nombre de un propietario o poseedor dentro del cantón Ambato.

Art. 19. Cuantía del Tributo para el impuesto predial urbano.- Se determina al restar de la suma de los avalúos de los predios urbanos el factor de ajuste que le da progresividad dentro del proceso impositivo establecido en el informe técnico respectivo; a esa diferencia se multiplica la banda impositiva del 1.10 x 1000 (uno punto diez por mil), tal como se muestra en la siguiente fórmula:

Impuesto Predial Urbano = (Avalúo predial individual o acumulado – factor de ajuste que le da progresividad dentro del proceso impositivo) x (1.10 x 1000)

Donde:

Factor de ajuste que le da progresividad dentro del proceso impositivo: \$40.000,00 (Cuarenta mil dólares americanos)

El valor de 1.10 x 1000, como resultado del impuesto predial urbano se tomará en cuenta considerando los decimales.

Cuando un contribuyente posea o sea titular de dos o más predios, determinado el impuesto predial correspondiente al conjunto de predios urbanos, dicho valor se distribuirá de manera proporcional entre cada predio, en función de su respectivo avalúo catastral.

En ningún caso el impuesto predial a pagar por cada predio será inferior a diez dólares de los Estados Unidos de América (USD 10,00).

Art. 20. Cuantía del Tributo para el impuesto predial rural.- Se determina al restar de la suma de los avalúos de los predios rurales los 15 salarios básicos unificados SBU; a esa diferencia se multiplica la banda impositiva del 0.70 x 1000 (cero punto setenta por mil), tal como se muestra en la siguiente fórmula:

IMPUESTO PREDIAL RURAL = (Avalúo individual o acumulado - 15 SBU) x 0.70 x 1000

El valor de 0.70 x 1000, para el cálculo se expresará en decimales.

Cuando un contribuyente posea o sea titular de dos o más predios, determinado el impuesto predial correspondiente al conjunto de predios rurales, dicho valor se distribuirá de manera proporcional entre cada predio, en función de su respectivo avalúo catastral.

En ningún caso el impuesto predial a pagar por cada predio será inferior a cinco dólares de los Estados Unidos de América (USD 5,00).

Los bienes inmuebles rurales cuyos avalúos individuales o acumulados sean inferiores o iguales a 15 SBU vigentes (Salario Básico Unificado del Trabajador), se exoneran del pago del impuesto conforme lo establece el literal a) del artículo 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 21. Exenciones y deducciones.- Las exenciones y deducciones aplicables al impuesto predial urbano y rural son las contempladas dentro del COOTAD, Código Tributario y en leyes especiales u orgánicas aplicables al tributo.

Art. 22. Proceso de determinación y emisión de la obligación.- Una vez que la Dirección de Catastros y Avalúos notifique a la Dirección Financiera que el catastro de contribuyentes se encuentra listo en la Dirección de Tecnologías de la Información para su emisión; la Dirección Financiera dispondrá a la Dirección de Tecnologías de la Información el procesamiento de las obligaciones tributarias hasta el 31 de diciembre del ejercicio económico anterior al que correspondan, las mismas que una vez registradas y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su recaudación, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Art. 23. Impuesto a los inmuebles no edificados.- Se establece un recargo anual en las zonas urbanas del cantón Ambato de acuerdo con las regulaciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 24. Impuesto a los inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata o de construcciones obsoletas.- Se establece un recargo anual en las zonas urbanas del cantón Ambato de acuerdo con las regulaciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 25. Adicional a favor del cuerpo de bomberos del cantón Ambato.- Para la determinación de la contribución predial que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Ambato, se determinará a partir del hecho generador establecido en el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44-Reg.Of. N° 429, 27/09/2004), 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 (0.15 x 1.000) del avalúo de los inmuebles y se aplicará en el ejercicio fiscal correspondiente, en las parroquias urbanas y rurales, a las cuales se les hace extensivo.

Art. 26. Reclamos y recursos.- Los contribuyentes tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Código Tributario.

Art. 27. Certificación de avalúos.- La Dirección de Catastros y Avalúos, será la responsable de conferir certificaciones sobre el valor del inmueble urbano y rural, que le fueren solicitados en línea.

Art. 28. Pago del impuesto predial urbano.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo ejercicio fiscal, sin necesidad de que la tesorería notifique esta

obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Para predios urbanos, incluidos los ubicados en las cabeceras de las parroquias rurales, los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive gozarán de los siguientes descuentos al impuesto principal, de conformidad a las siguiente quincenas:

PERÍODO DE RECAUDACIÓN (en cualquier día de cada quincena)	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Primera quincena de enero	10%
Segunda quincena de enero	9%
Primera quincena de febrero	8%
Segunda quincena de febrero	7%
Primera quincena de marzo	6%
Segunda quincena de marzo	5%
Primera quincena de abril	4%
Segunda quincena de abril	3%
Primera quincena de mayo	3%
Segunda quincena de mayo	2%
Primera quincena de junio	2%
Segunda quincena de junio	1%

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio del ejercicio fiscal en curso tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Art. 29. Pago del impuesto predial rural.- Para predios rurales, sin considerar sus cabeceras parroquiales, el pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primer dividendo hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Son parte constitutiva de la presente Ordenanza los siguientes anexos: mapa de valores por sectores homogéneos urbanos, mapa de valor de sectores homogéneos rurales descritos en el artículo 10; mapa de ejes comerciales descritos en el artículo 14.

SEGUNDA.- Los sectores homogéneos urbanos y rurales, así como los ejes comerciales, actualizan su valor por metro cuadrado de terreno. En el caso de los ejes comerciales, se ajusta según el valor por metro cuadrado determinado para cada eje en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- En los meses de enero del bienio correspondiente, para procesar trámites administrativos en el GADMA sus dependencias ejecutivas y empresas públicas municipales que requieran del cumplimiento del pago de impuesto predial, podrán aceptar que este pago hasta el año vigente o hasta el año anterior, con el objeto de dar cumplimiento a lo previsto en el presente cuerpo normativo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese la Ordenanza que Establece la Actualización del Catastro, su Valoración y la Determinación de los Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales del cantón Ambato para el bienio 2024 – 2025.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en el sitio web institucional y gaceta tributaria institucional.

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



Diana Guadalupe
Caiza Telenchana



Ing. Diana Caiza Telenchana
Alcaldesa de Ambato



Firmado electrónicamente por:
MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO

Validar únicamente con FirmaEC

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

CERTIFICO.- Que la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU AVALÚO Y LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2026-2027**”, fue discutida por el Concejo Municipal de Ambato, en sesiones extraordinarias del 03 de diciembre de 2025 en primer debate; y del 22 de diciembre de 2025, en segundo y definitivo debate, habiéndose aprobado su texto definitivo en la última de las sesiones indicadas.



Firmado electrónicamente por:
MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO

Validar únicamente con FirmaEC

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 ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU AVALÚO Y LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2026-2027.**”, a la señora Alcaldesa de Ambato para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO

Validar únicamente con FirmaEC

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

ALCALDÍA DEL CANTÓN AMBATO.

Ambato, 22 de diciembre de 2025

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



Diana Guadalupe
Caiza Telenchana



Ing. Diana Caiza Telenchana
Alcaldesa de Ambato

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



Firmado electrónicamente por:
**MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO**

Validar únicamente con FirmaEC

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

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



Firmado electrónicamente por:
**MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO**

Validar únicamente con FirmaEC

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



ORDENANZA DEL PRESUPUESTO ECONÓMICO DEL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presupuesto constituye la herramienta financiera y administrativa más importante para la planificación y gestión de las políticas públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda. Este instrumento refleja los ingresos y egresos previstos para el ejercicio fiscal 2026, para garantizar el cumplimiento de las competencias exclusivas, funciones y servicios que el gobierno local debe ofrecer a la ciudadanía.

En virtud de la normativa establecida en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y las demás disposiciones legales aplicables, es imprescindible estructurar y aprobar un presupuesto equilibrado que atienda las necesidades sociales, comunales y administrativas del cantón.

La elaboración de este presupuesto se ha realizado considerando criterios técnicos, transparentes y ajustados a la realidad financiera del GAD Municipal de Guaranda, priorizando la asignación de recursos hacia áreas estratégicas como la prestación de servicios generales, sociales y comunales, y el cumplimiento de las obligaciones económicas del Gobierno Autónomo. De esta manera, se busca fomentar el desarrollo sostenible, la equidad territorial y el bienestar de todos los habitantes del cantón.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador determina que, “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 226 de la Constitución de la República del Ecuador prevé 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,** Conforme al artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, “la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.
- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador determina 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,** según el artículo 280 de la Constitución de la República del Ecuador, “el Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas,

programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado Central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores”.

Que, el artículo 286 de la Constitución de la República señala que, “las finanzas públicas, en todos los niveles de gobierno, se conducirán de forma sostenible, responsable y transparente, y procurarán la estabilidad económica”.

Que, el artículo 57, literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) otorga la atribución al Concejo Municipal para “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”.

Que, el artículo 60, literal g), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) otorga la atribución al Alcalde para “Elaborar el plan operativo anual y la correspondiente proforma presupuestaria institucional conforme al plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, observando los procedimientos participativos señalados en este Código. La proforma del presupuesto institucional deberá someterla a consideración del concejo municipal para su aprobación”

Que, el artículo 244, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) “La comisión respectiva del legislativo local estudiará Art. 244 el proyecto de presupuesto y sus antecedentes y emitirá su informe hasta el 20 de noviembre de cada año”.

Que, de acuerdo al último inciso del artículo 34 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, “los presupuestos de los gobiernos autónomos descentralizados y sus empresas públicas se sujetarán a sus propios planes, en el marco del Plan Nacional de Derechos. El Plan Nacional de Desarrollo articula el ejercicio de las competencias de nivel de cada gobierno”.

Que, el Art 112 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas determina que las proformas presupuestarias sometidas a este Código, que no estén incluidas en el Presupuesto General del Estado, serán aprobadas conforme a la legislación aplicable y a este Código;

Que, el Art 54 Agréguese el siguiente artículo innumerado a continuación del artículo 127 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas: Los saldos deudores del Gobierno Central, cuyos beneficiarios sean entidades públicas o privadas, que constituyan obligaciones no pagadas y registradas de presupuestos clausurados de conformidad con el artículo 123 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, entre las que se incluyen valores generados por compensación o asignación presupuestaria del impuesto al valor agregado, y por prestaciones salud debidamente verificadas, previa petición aceptación de las partes, podrán ser pagados con títulos de deuda pública y certificados de tesorería. También se podrá pagar mediante este mecanismo las obligaciones que surgieren sentencias judiciales o laudos arbitrales ejecutoriados. Las entidades públicas que voluntariamente se acojan a este mecanismo de pago y reciban pagos de obligaciones con títulos de deuda pública y certificados de tesorería, podrán negociar tales títulos a valor de mercado, aún si su valor de mercado se ubique por encima o por debajo de valor par. No se podrán negociar estos títulos por debajo del valor de mercado.

Que, la proforma presupuestaria del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, no forma parte del Presupuesto General del Estado;

Que, el Art. 245 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que el legislativo del Gobierno Autónomo descentralizado estudiará el proyecto de presupuesto, por programas y subprogramas, y lo aprobará en dos sesiones hasta el 10 de diciembre de cada año

EXPIDE:

ORDENANZA DEL PRESUPUESTO ECONÓMICO DEL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026

CAPÍTULO I - APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO

Artículo 1. Aprobación del Presupuesto General

Se aprueba la presente Ordenanza del Presupuesto Económico del Ejercicio Fiscal del año 2026, con un monto total de USD 24.566.741,08, equilibrado entre ingresos y egresos.

CAPÍTULO II - PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS

Artículo 2. Ingresos Permanentes y No Permanentes.

1. *Ingresos Permanentes*

- Ingresos Corrientes,

Se han clasificado conforme a la definición del Art. 78 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y normativa conexas.

La estimación de ingresos incluye:

TABLA Nro. 1: Ingresos Corrientes

Código	Categoría	Total (USD)
1	Ingresos Corrientes	
1.1.	Impuestos	1,703,000.00
1.3.	Tasas y Contribuciones	1.741.935,42
1.4.	Venta de Bienes y Servicios	494.695,29
1.7.	Renta de Inversiones y Multas	356.759,14
1.8.	Transferencias y Donaciones Corrientes	3.209.506,94
1.9.	Otros Ingresos	3.000,00

2. *Ingresos no Permanentes:*

- Se estiman conforme al Art. 198 del COOTAD, asegurando un mínimo del 70% de las transferencias estatales para gastos no permanentes y más los ingresos de capital.

TABLA Nro. 2: Ingresos de Capital

Código	Categoría	Total (USD)
2.	Ingresos de Capital	
2.4.	Venta de Activos No Financieros	62.000,00
2.7.	Recuperación de Inversiones y de Recursos Públicos	2.000,00
2.8.01.	Transferencias y Donaciones de Capital	378.268,27
2.8.02.	Donaciones del Sector Privado Interno	1.000,00
2.8.03.	Donaciones del Sector Externo	20.000,00
2.8.06	Aportes y Participaciones de Capital e Inversión del Reg Sec Aut	9.156.099,58
2.8.10	Asignaciones Presupuestarias por IVA	1.000,00

3. Detalle de los Ingresos.

El total de ingresos para el ejercicio fiscal 2026 asciende a **USD 24.566.741,08**, distribuidos de la siguiente manera:

TABLA Nro. 3: Detalle de Ingresos

Código	Categoría	Total (USD)
1	Ingresos Corrientes	7.508.896,79
2.	Ingresos de Capital	9.620.367,85
3.	Ingresos de Financiamiento	5.966.013,31
	Ingresos de Actividades Registraduría – Tránsito	1.471.463,13
	Total Ingresos.	24.566.741,08

Artículo 3. Egresos.

Los gastos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, para el año 2026, están compuestos por: gastos permanentes (Sueldos y Salarios; Servicios Básicos, Materiales de Oficina, Transporte, entre otros); gastos de capital (adquisición de bienes de larga duración e inmuebles) y gastos de inversión (inversión en obras de infraestructura, e inversión en agua potable, alcantarillado, saneamiento y servicio social, conforme lo establece el COOTAD); distribuidos de acuerdo a los programas establecidos en la planificación operativa y a la Estructura Organizacional de Gestión por Procesos.

Detalle de los Egresos

El presupuesto de egresos se distribuye de la siguiente manera:

TABLA Nro. 4: Detalle de los Egresos

Código	Función	Valor Económico	Total (USD)
	Servicios Generales		

Código	Función	Valor Económico	Total (USD)
110	Alcaldía	474.230,79	
111	Coordinación General	120.983,28	
112	Dirección Administrativa	2.606.893,53	
114	Procuraduría Síndica	228.943,06	
115	Dirección de Talento Humano	411.763,55	
120	Dirección Financiera	479.223,75	
120.1	Registraduría Municipal	323.377,10	
130	Justicia y Vigilancia	511.549,82	
	Servicios Sociales		
211	Dirección de Cultura	1.798.908,80	
212	Dirección de Comunicación	317.704,97	
	Servicios Comunes		
320	Gestión Ambiental	2.887.552,07	
340	Transporte y Tránsito	1.149.172,05	
361	Obras Públicas	8.859.975,44	
362	Planificación y Ordenamiento	574.689,98	
	Servicios Inclasificados		
500	Gastos Comunes y Deuda	1.722.689,48	
960 y 970.	Amortización de Deuda	2.099.083,42	
TOTAL EGRESOS			24.566.741,08

CAPÍTULO III - GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA

Artículo 4.- Ingresos no tributarios.

1. Clasificación de ingresos no tributarios, según establece el COOTAD (Art. 226):

- **Rentas patrimoniales:** ingresos de bienes, inversiones y arriendos públicos.
- **Transferencias y aportes:** asignaciones fiscales y transferencias internacionales.
- **Venta de activos:** bienes raíces y otros.
- **Ingresos varios:** los que no deben figurar en ninguno de los grupos anteriores incluidas donaciones.

TABLA Nro. 5: Ingresos no tributarios

CÓDIGO	CONCEPTO	VALOR	INGRESOS NO TRIBUTARIOS 2026
17	Rentas de Inversiones y Multas	356.759,14	356.759,14
18	Transferencia o Donaciones Corrientes	3.209.506,94	3.209.506,94
24	Venta de Activos No Financieros	62.000,00	62.000,00
28	Transferencia o Donaciones de Capital e inversión	9,156,099.58	9,156,099.58
	TOTALES	12,784,365.66	12,784,365.66
	10% Grupos de Atención Prioritaria		1,278,436.57

Artículo 5.- Grupos de Atención Prioritaria

En cumplimiento del artículo 35 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 249 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se dispone que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda asignará el 10% de los ingresos no tributarios de su presupuesto a los grupos de atención prioritaria.

El monto asignado para el ejercicio fiscal 2026 asciende a **USD 1,278,436.57**, cumpliendo con la obligación mínima establecida. A continuación, se detalla lo siguiente,

TABLA Nro. 6: Proyectos de Grupos de Atención Prioritaria

CÓDIGO	CONCEPTO	VALOR	GRUPO PRIORITARIO 2026
211	DIRECCIÓN DE CULTURA, TURISMO, DEPORTE Y DESARROLLO SOCIAL		
78.01.02	A Entidades Descentralizadas y Autónomas (Transferencias para Inversión)		30,000.00
	Fortalecimiento al Programa "Concejo Cantonal de Protección de Derechos"	30,000.00	
73.15.12	Semovientes		5,010.00
	Avicultura Familiar para el Empoderamiento Económico de Mujeres en el Cantón Guaranda con enfoque a Grupo de Atención Prioritaria	5,010.00	
73.15.14	Acuáticos		5,010.00

	Producción piscícola sostenible para el fortalecimiento Económico de Familias del cantón Guaranda con enfoque a Grupo de Atención Prioritaria	5,010.00	
73.02.05	Espectáculos Culturales y Sociales		41,298.84
	Cursos Vacacionales 2026 para Niños, Niñas y Adolescentes del Cantón Guaranda en Disciplinas Deportivas, Culturales y Artísticas. / Grupo Atención Prioritaria	10,000.00	
	Presentaciones Artísticas y Culturales de la Orquesta Sinfónica y Coro Intercultural Infante Juvenil del Cantón Guaranda Provincia Bolívar con enfoque a Grupo Prioritario	31,298.84	
78.02.06	Becas		30,000.00
	Educación Accesible para el Futuro	30,000.00	
73.02.16	Servicios de Voluntariado – REDNI		132,000.00
	Erradicar la Desnutrición Crónica Infantil en el Cantón Guaranda en Niños de 0 A 3 años de acuerdo a la Ordenanza.	132,000.00	-
73.02.16	Servicios de Voluntariado (Acción Social)		400,000.00
	Rehabilitar las funciones cognitivas, motricidad fina y gruesa, Sensopercepción.	30,000.00	
	Brindar atención humanitaria de calidad, calidez y eficiencia a los adultos mayores del Cantón Guaranda a través de actividades de recreación, terapia física, psicológica y ocupacional que garanticen el cumplimiento pleno de sus derechos, así como la promoción del envejecimiento activo y saludable.	15,000.00	
	Garantizar la salud preventiva a los grupos de atención prioritaria a través de la implementación de brigadas médicas en lugares muy lejanos y sectores donde no existe cobertura de salud por parte del MSP	3,000.00	
	Creación de centro de bailo terapia para mejorar el estado de ánimo y la salud de los niños, niñas, jóvenes, adultos y adultos mayores del cantón Guaranda	4,000.00	
	A través de puesto de salud Kampina Wasi, brindar atención odontológica a personas de escasos recursos del Cantón Guaranda.	30,000.00	
	Integración y convivencia con población en estado de vulnerabilidad dirigido a niños y jóvenes de zonas marginales rurales del cantón Guaranda, a fin de darles una alternativa durante el periodo vacacional para su recreación y aprendizaje de habilidades y destrezas con actividades lúdicas para su desarrollo.	15,000.00	
	En base a una identificación de una población infantil en estado de extrema pobreza, ubicados en sectores urbanos y rurales marginales del cantón Guaranda, realizar entrega	15,000.00	

	de kit alimenticios que contienen productos de primera necesidad con alimentos sanos y nutritivos.		
	A través de los espacios de integración social de Acción Social, Implementar tareas dirigidas a niños de 5 a 12 años en el cantón Guaranda, con el propósito de mejorar su educación, bienestar y desarrollo integral a través de actividades educativas, recreativas y de salud.	50,000.00	
	Como parte del proyecto que se ejecuta en convenio con el Programa Mundial de Alimentos y con la finalidad de contribuir a una alimentación saludable de los niños de los sectores rurales del cantón Guaranda con índices elevados de desnutrición crónica infantil, implementar huertos familiares con la participación directa de las familias de comunidades identificadas del proyecto.	3,000.00	
	Con la finalidad de incentivar la reinserción escolar de niños al sistema educativo ubicados en sectores urbano marginales rurales, entregar una mochila con útiles escolares básicos, que permita dotar de herramientas indispensables para su proceso de aprendizaje.	20,000.00	
	Con la finalidad de fortalecer las habilidades e influir en el desarrollo social y económico de las familias vulnerables del Cantón Guaranda. Implementar cursos de emprendimientos productivos dirigidos de manera prioritaria a mujeres y personas en estado de vulnerabilidad, en los espacios de integración social de Acción Social.	10,000.00	
	Con la finalidad de brindar asesoría legal y apoyo psicológico para mujeres y población en estado de vulnerabilidad que hayan sido objeto de violencia de género, se implementará la oficina de apoyo legal y psicológico, en los espacios de integración social de Acción Social.	15,000.00	
	Reactivación de dos centros de cuidado infantil ubicados en zona urbana del cantón Guaranda, para niños desde los 3 meses hasta los 3 años, dirigido a familias en estado de vulnerabilidad.	20,000.00	
	Brindar una respuesta inmediata a familias que por desastres naturales o catástrofes han perdido sus viviendas, enseres o han sufrido afectaciones a su integridad, contribuyendo con ayuda social (materiales de construcción, menajes de hogar y apoyo para su recuperación, en parroquias rurales y urbanas del Cantón Guaranda.	35,000.00	
	Reactivación de actividades dirigido a jóvenes de 14 a 22 años de edad en estado de vulnerabilidad, a fin de brindarles alternativas para el uso de su tiempo libre con	15,000.00	

	actividades recreativas y expresión cultural que les motive a mejorar y potenciar sus habilidades.		
	A través de los espacios de Acción Social, brindar alternativas del buen uso de su tiempo libre, para fomentar su desarrollo integral de los niños y jóvenes del cantón Guaranda a través de la creación de una biblioteca virtual, sala de ping pong y ajedrez, proporcionando un espacio inclusivo y estimulante que promueva tanto el bienestar físico como el crecimiento mental y social.	10,000.00	
	En los espacios de Acción Social, implementar una panadería comunitaria en el cantón Guaranda para brindar apoyo a las personas vulnerables, mejorando su seguridad alimentaria, proporcionando oportunidades de empleo y capacitación, y promoviendo la cohesión social y el desarrollo comunitario.	25,000.00	
	En los espacios de Acción Social ,implementar un comedor social comunitario, con el fin de proporcionar dos comidas calientes y nutritivas diarias a personas en situación de vulnerabilidad, mejorando su calidad de vida y promoviendo su inclusión social.	35,000.00	
	En los espacios de Acción Social, implementar una posada comunitaria en el cantón Guaranda para brindar apoyo a las personas vulnerables, mejorando su seguridad alimentaria, proporcionando oportunidades de empleo y capacitación, y promoviendo la cohesión social y el desarrollo comunitario.	50,000.00	
	TOTAL DIRECCIÓN DE CULTURA		643,318.84
362	DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN		
73.08.21	Egresos por Situaciones de Emergencia		30,000.00
	Montos por Emergencia para Trabajar en El Fenómeno del Niño	30,000.00	
	TOTAL DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN		30,000.00
361	DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS		
75.05.01	Obras de Infraestructura		660,000.00
	Obras de Infraestructura con enfoque atención prioritaria	660,000.00	
	TOTAL DIRECCIÓN OBRAS PÚBLICAS		660,000.00
	TOTAL ATENCIÓN A GRUPOS PRIORITARIOS		1,333,318.84

CAPÍTULO IV - EJECUCIÓN Y CONTROL

Artículo 6. Ejecución del Presupuesto

Cada unidad administrativa será responsable de la ejecución del presupuesto asignado conforme a las disposiciones legales.

Artículo 7. Control y Fiscalización

La Contraloría General del Estado y el Concejo Municipal supervisarán la ejecución del presupuesto aprobado.

DISPOSICIONES FINALES

1. **Vigencia.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del primero de enero del dos mil veinte y seis y se clausurará el treinta y uno de diciembre del mismo año.
2. **Disponer.** - A la Dirección Financiera o quien haga sus veces, en coordinación con las demás unidades administrativas, quien dirija la ejecución del Presupuesto en la forma prevista por la Ley, y asegurará un control interno previo y concurrente que evite la posibilidad de incurrir en compromisos o gastos que excedan los montos presupuestados en cada una de las partidas, así como también ejercerá el control para que todas las transacciones que impliquen gastos corrientes, de capital o inversiones, cumplan las disposiciones legales pertinentes.
3. **Modificaciones.** - Todas las reformas que sean necesarias para modificar la presente Ordenanza Presupuestaria, deberán someterse a la aprobación del Concejo Municipal, en los casos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización. Corresponde al Alcalde ejercer el derecho que le otorga el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cuanto a trasposos de crédito o partidas para cubrir necesidades urgentes de carácter presupuestario dentro de una misma área o programa, con la obligación de informar al Concejo Cantonal en la sesión más inmediata, sobre este particular
4. **Restricciones.** - Se prohíbe la aplicación presupuestaria de recursos financieros en forma extra presupuestaria, por lo tanto, todos los ingresos que se generen y los gastos en que se incurra, deberán formar parte del Presupuesto del año 2026.
5. **Centralización.** - Las recaudaciones de los ingresos se harán por parte de la administración financiera, únicamente a través de Tesorería y de los recaudadores municipales.
6. **Estandarización.** - Para la Contabilidad, las cuentas y subcuentas de ingresos y egresos, se establecerán con relación a cada una de las partidas del Presupuesto, aplicando el plan de cuentas establecido, el Clasificador Presupuestario y utilizando el sistema contable instalado en la Institución.
7. **Reasignación.** - El producto de las rentas municipales, que no hubiere estado previsto en las partidas específicas, ingresarán a la partida de "Ingresos No Especificados".
8. **Autenticación.** - Todo título de crédito que se emita para el cobro de impuestos, tasas o contribuciones, serán firmados por el Director Financiero y la Tesorera Municipal, pudiendo utilizar sello de caucho con la firma de los mismos para el efecto legal.
9. **Validación.** - Los títulos de crédito serán elaborados en la Unidad de Rentas y refrendados por la persona encargada de dicha unidad municipal.
10. **Control.** - Ningún empleado municipal podrá recibir dinero por concepto de impuestos, tasas, contribuciones o cualquier concepto que le corresponda a la

Municipalidad, sin que tenga la autorización legal pertinente, y siempre se harán las recepciones de dinero con recibos oficiales preenumerados, nominativos y valorados, debidamente legalizados por la Director Financiero y la Tesorera Municipal.

- 11. Obligatoriedad.** - Ningún funcionario o empleado Municipal cumplirá orden alguna que tienda a modificar, retardar o impedir el cobro de los recursos municipales que se hayan establecido en forma legal, salvo los casos previstos expresamente en la Ley.
- 12. Depósito.** - Los recursos financieros que se reciban en dinero en efectivo o en cheque certificado a favor de la Municipalidad, serán depositados en forma íntegra e intacta en las cuentas bancarias que mantenga la Municipalidad.
- 13. Autorización.** - Ninguna autoridad, funcionario o empleado municipal, contraerá compromisos, celebrará contratos, autorizará o contraerá obligaciones respecto de recursos financieros, sin contar con la respectiva certificación presupuestaria y sin que haya disponibles fondos suficientes para el pago completo de la obligación correspondiente, de conformidad con la Ley.
- 14. Planificación.** - Los contratos cuya ejecución deban durar más de un período presupuestario, podrán celebrarse cuando el Presupuesto vigente contenga la asignación y disponibilidad suficiente para cubrir el costo de la parte que deba ejecutarse en el respectivo período. Para el cumplimiento total de las obligaciones derivadas de estos contratos se establecerán asignaciones suficientes en el Presupuesto de cada período subsiguiente, constituyendo cada partida un límite de gasto que no podrá ser excedido; en caso de haber necesidad de asignaciones adicionales, se deberá realizar la correspondiente reforma presupuestaria o aplicar las facultades que le otorgan el Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización al Alcalde para suplementos de crédito o trasposos.
- 15. Información.** - El Director Financiero informará al Alcalde sobre el estado de las partidas presupuestarias, a fin de que las órdenes de pago las realice en base a disponibilidades de los respectivos rubros presupuestarios.
- 16. Priorización.** No se considerarán total e inmediatamente disponibles las partidas de egresos, sino en relación con la efectividad de los ingresos y de los cupos mensualmente determinados. En caso de insuficiencia de fondos, el Alcalde resolverá la prioridad de gastos con ajuste a las disposiciones legales pertinentes.
- 17. Autorización de pago.** Todo comprobante de pago deberá ser revisado por el Director Financiero y autorizado con la firma de la máxima autoridad, requisitos sin los cuales no podrá realizarse ningún desembolso en la Municipalidad.
- 18. Legalidad.** No podrá reconocerse compromisos u obligaciones anteriores que no se hayan dado con estricto apego a las disposiciones legales pertinentes, y si se generan obligaciones de índole judicial por estas razones, se aplicará en forma obligatoria el derecho de repetición, previsto en la ley contra quienes hayan comprometido recursos al margen de la ley.
- 19. Asignación.** Los recursos asignados a los grupos de atención prioritaria, de conformidad con lo establecido en el COOTAD, no podrán ser modificados, transferidos ni utilizados para fines distintos a los que originalmente fueron destinados
- 20. Incorporación.** Los anexos que contienen los distributivos de sueldos y salarios correspondientes al ejercicio fiscal 2026 se incorporarán como parte integrante

del Presupuesto del año 2026 y reposarán en los archivos de la Secretaría General para los fines legales y administrativos pertinentes.

- 21. Aprobación.** - De conformidad con los artículos 255, 256, 260 y el literal h) del Art. 57 del COOTAD, el Director Financiero presentará para la aprobación del Ejecutivo o Legislativo, según corresponda, los informes de reformas presupuestarias que sean necesarias para la normal ejecución del Presupuesto del año 2026.

Dada en el salón de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, a los nueve días del mes de diciembre del dos mil veinte y cinco.



Dr. Inti Andres Yumbay Taris
**ALCALDE DEL CANTÓN
GUARANDA**



Abg. Juan Carlos Pozo Meléndez
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, certifica que la **Ordenanza del Presupuesto Económico del Ejercicio Fiscal del año 2026**, fue analizada y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, en sesión ordinaria celebrada el 25 de noviembre del 2025 y sesión ordinaria de fecha 9 de diciembre del 2025, en primer y segundo debate respectivamente, conforme lo establece el art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD".

Guaranda, 10 de diciembre del 2025.



Abg. Juan Carlos Pozo Meléndez
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL**

SECRETARÍA GENERAL. - En esta fecha remito la **Ordenanza del Presupuesto Económico del Ejercicio Fiscal del Año 2026**, Al Dr. Inti Andres Yumbay Taris, Alcalde del cantón Guaranda, a fin que lo sancione o la observe, conforme lo dispone el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, Certifico.

Guaranda, 10 de diciembre del 2025.



Abg. Juan Carlos Pozo Meléndez
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL**

ALCALDÍA DE GUARANDA. - De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, habiéndose observado el trámite legal de acuerdo a la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO Y ORDENO**, el cumplimiento y ejecución de la presente **Ordenanza del Presupuesto Económico del Ejercicio Fiscal del Año 2026**, a través de su publicación en la página web institucional, en la Gaceta Oficial y Registro Oficial, a los doce días del mes de diciembre del dos mil veinte y cinco.

Guaranda, 12 de diciembre del 2025.



Dr. Inti Andres Yumbay Taris
**ALCALDE DEL CANTÓN
GUARANDA**

SECRETARIO GENERAL. – El Dr. Inti Andres Yumbay Taris, Alcalde del cantón Guaranda, SANCIONÓ Y ORDENÓ, el cumplimiento y ejecución de la **Ordenanza del Presupuesto Económico del Ejercicio Fiscal del Año 2026**, a través de su publicación, en la página web institucional, Gaceta Oficial y Registro Oficial, a los dieciséis días del mes de diciembre del 2025.

Guaranda, 16 de diciembre del 2025.



Abg. Juan Carlos Pozo Meléndez
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA

ORDENANZA N° 10-2025

EL I. CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA

REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DEL CENTRO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL EN EL CANTÓN MACHALA.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República dispone que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.";

Que, el artículo 264 ibídem, establece en su último inciso, que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 334 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "El Estado promoverá el acceso equitativo a los factores de producción, para lo cual le corresponderá: (...) 3. Impulsar y apoyar el desarrollo y la difusión de conocimientos y tecnologías orientados a los procesos de producción...";

Que, el Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca (MPCEIP), en su Reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca, Capítulo I del Direccionamiento Estratégico, Artículo 2.- Como misión fomentar la inserción estratégica del Ecuador en el comercio mundial a través del desarrollo productivo, la mejora de la competitividad integral, y las inversiones;

Que, en el artículo 4.- Objetivos institucionales, dentro de la Reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca (MPCEIP), en su punto cuatro, busca incrementar la productividad, los servicios relacionados, la calidad, el encadenamiento, la

asociatividad, la articulación público-privada, el desarrollo de polos productivos y la territorialización de la política productiva, en la industria;

Que, la "Gestión de Fortalecimiento Empresarial" de la Reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del MPCEIP, tiene como misión generar, coordinar e implementar mecanismos para fortalecer a las MIPYMES y Unidades Productivas Artesanales, con la finalidad de que la oferta de sus productos sea competitiva a nivel nacional, regional y global, a través de la búsqueda y generación de procesos escalados de fomento a capacidades, innovación, diseño y calidad;

Que, es imperativo para el GAD Municipal de Machala alinear la gestión de su Centro Municipal para el Desarrollo Empresarial (CEMDE) con las políticas nacionales de fomento productivo y, para lograr la eficacia y eficiencia que exige la Constitución, es necesario dotarlo de herramientas legales que le permitan asegurar la articulación público-privada mediante la celebración de convenios de cooperación con entidades externas (privadas, fundaciones, ONG's), que coadyuven a la consecución de sus objetivos;

En uso de las facultades conferidas en el artículo 240 y 264 de la Constitución de la República, y el artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **EXPIDE LA SIGUIENTE:**

REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DEL CENTRO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL EN EL CANTÓN MACHALA.

Artículo 1.- Después del artículo 4, incorpórese un artículo innumerado, denominado "DE LA CELEBRACIÓN DE CONVENIOS BILATERALES DE COOPERACIÓN Y ASIGNACIÓN", que contendrá el siguiente texto:

“...Art. (...).- De la celebración de convenios de cooperación y asignación.- Con la finalidad de coadyuvar en el cumplimiento del objeto de la presente Ordenanza, e instrumentar acciones que permitan el desarrollo y gestión de los CEMDE o de sus funciones, conforme el artículo 2 de la presente Ordenanza; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala podrá a través de la máxima autoridad institucional suscribir convenios de cooperación con personas naturales o jurídicas de derecho privado, fundaciones, ONG's, etc.

Dicho instrumento bilateral establecerá las obligaciones de las partes y tendrán como fin satisfacer el marco regulatorio previsto en la presente Ordenanza. La justificación técnica y viabilidad deberá ser previamente motivada por la Dirección Municipal que el marco de sus competencias mantenga uniformidad con el propósito a justificar, de ser el caso, o por el administrador del CEMDE, conforme corresponda...”.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza que contiene la Reforma a **ORDENANZA DE CREACIÓN DEL CENTRO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL EN EL CANTÓN MACHALA**, entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y aprobado en la Sala de Sesiones del I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, a los veintiséis días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

Machala, 26 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**DARIO XAVIER MACAS
SALVATIERRA**
Validar únicamente con FirmaEC



Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ANGEL LOZANO
ESPINOZA**
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Darío Macas Salvatierra, Msc.
**ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MACHALA.**

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza, Msc.
**SECRETARIO GENERAL DEL I.
CONCEJO CANTONAL DEL GAD
MUNICIPAL DE MACHALA.**

CERTIFICO:

Que, la REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DEL CENTRO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL EN EL CANTÓN MACHALA, fue debatida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, en Sesión Ordinaria del 29 de octubre de 2025 en Primer Debate y Sesión Ordinaria del 26 de noviembre de 2025 en Segundo Debate.

Machala, 26 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ANGEL LOZANO
ESPINOZA**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza. Msc.
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

**SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO
CANTONAL DEL GAD. MUNICIPAL DE MACHALA**

De conformidad con lo prescrito en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde de Machala, el original y copias de la **REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DEL CENTRO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL EN EL CANTÓN MACHALA**, para su respectiva sanción y aprobación.

Machala, 26 de diciembre de 2025.



Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

En uso de la facultad concedida en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la **REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DEL CENTRO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL EN EL CANTÓN MACHALA**; y, ordeno su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y pág. web institucional de conformidad a lo establecido en el artículo 324 ibídem, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales pertinentes de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes vigentes.

Machala, 26 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**DARIO XAVIER MACAS
SALVATIERRA**
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Darío Macas Salvatierra, Msc.

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.
CERTIFICO:**

Que, la presente **REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DEL CENTRO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL EN EL CANTÓN MACHALA**, fue sancionada y ordenada su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y dominio web institucional, de conformidad a lo establecido en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por el Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en vista de que se han cumplido y observado los trámites constitucionales y legales pertinentes.

Machala, 26 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ANGEL LOZANO
ESPINOZA**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE**

ORDENANZA DE PREDIOS RURALES BIENIO 2026 -2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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 2024-2025**.

CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON ROCAFUERTE

Considerando:

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

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

Que, el artículo 37 numeral 5) y artículo 47 numeral 4) de la Constitución de la República del Ecuador contempla exenciones en el régimen tributario para las adultas y adultos mayores y para las personas con discapacidad

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

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, disposición concordante con el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

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

Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 300 de la Constitución de la República son principios tributarios el de progresividad y transparencia cuya observancia es necesaria e indispensable en la actividad administrativa local.

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

Que, el artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre, el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, 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 artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos

descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al 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.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado 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.

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

Que, el Art. 172 del 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 artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los municipios a reglamentar mediante ordenanza el cobro de los tributos.

Que, el Art.481.1 del COOTAD 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, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que las municipalidades realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros, de la valoración de la propiedad rural cada bienio, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que una vez realizada la actualización de los avalúos será revisado el monto de los impuestos prediales rurales que regirán para el bienio, la revisión la hará el Concejo Municipal observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el artículo 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el impuesto a los predios rurales a favor de las municipalidades

Que, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades reglamentaran por medio de ordenanzas los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

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

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

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

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

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

Que, el artículo 19 numeral 3 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. 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 90 ibídem, dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

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

Que, el 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 esta Ley.

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;

Que, la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad en su Artículo 83, respecto del Impuesto predial contempla: *“Impuesto predial. - Las personas con discapacidad o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento del pago neto del título de predios urbanos. Esta exención se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente”*.

En uso de la facultad legislativa determinada en el artículo 240 de la Constitución de la República y de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, concordantes con los Artículos 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario; **expide la siguiente:**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027.

CAPITULO I DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza 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.

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

Artículo 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema Catastro Predial 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,
- e) La administración de los catastros inmobiliarios rurales.

Artículo 6.- DE LA PROPIEDAD. – Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

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

a. 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 rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su 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, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario rural.

Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes

claves a asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en el polígono catastral;

Si dos o más predios con clave catastral asignada se integran o unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral. Las claves catastrales se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL. La codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 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, dos para identificación de POLIGONO, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de DIVISIÓN.

b. LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Artículo 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación

entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán 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 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. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Artículo 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 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 10. – NOTIFICACIÓN. – Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, del 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

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

Artículo 12.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, del impuesto a los predios Rurales, la o el propietario, la o el poseedor, 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 Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios, poseionarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del Cantón Rocafuerte.

Artículo 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 14. - EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los artículos 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades 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.

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

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

Artículo 15. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Artículo 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos 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.

Artículo 17. - 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.

Artículo 18.-SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Sección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes propietarios o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno y el certificado del Registrador de la propiedad vigente.

Artículo 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Orgánico Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Artículo 21.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte, pondrá a disposición el catastro de predios rurales, para que el Cuerpo de Bomberos pueda recaudar el adicional del cero punto quince por mil del valor de la propiedad (0,15x1000); (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004).

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón Rocafuerte determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios y poseedores de predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual en la forma establecida por la ley.

Artículo 24. - 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 del predio: (clave catastral)
- 02.- Ubicación del predio: (Sitio)
- 03.- Tenencia del predio: (propietario/poseionario.)
- 04.- Descripción física del terreno
- 05.- Infraestructura y servicios
- 06.- Uso y calidad del suelo
- 07.- Descripción de las edificaciones.

Artículo 25. - IMPUESTO QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales 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 la propiedad rural; y,
2. Impuesto Adicional al Cuerpo de Bomberos del cantón Rocafuerte.

Artículo 26. – VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos, conforme establece el COOTAD que son:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- a. El plano del valor de la tierra;
- b. 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;
- c. 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:

a) Valor de terrenos

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 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 del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de suelos definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrológica se analiza las siguientes condiciones:

1. 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
2. Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
3. Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos, además del análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo.

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.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE
BIENIO 2026 - 2027
S.H. 3.1
S.H. 3.11
S.H. 3.2
S.H. 3.21
S.H. 3.3
S.H. 3.31
S.H. 4.3
S.H. 4.31
S.H. 4.4
S.H. 4.41
S.H. 5.4
S.H. 5.41
S.H. 5.5

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. Expresado en el cuadro siguiente:

VALOR BASE DE SECTORES HOMOGÉNEOS								
ÁREA RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE BIENIO 2026 - 2027								
SECTOR HOMOGÉNEO	CLASE DE TIERRA I	CLASE DE TIERRA II	CLASE DE TIERRA III	CLASE DE TIERRA IV	CLASE DE TIERRA V	CLASE DE TIERRA VI	CLASE DE TIERRA VII	CLASE DE TIERRA VIII
3.1	22800	20160	18000	13920	12960	9600	6720	4080
3.2	19000	16800	15000	11600	10800	8000	5600	3400
3.3	15200	13440	12000	9280	8640	6400	4480	2720
3.11	253333	224000	200000	154667	144000	106667	74667	45333
3.21	190000	168000	150000	116000	108000	80000	56000	34000
3.31	152000	134400	120000	92800	86400	64000	44800	27200
4.3	9828	8690	7759	6000	5586	4138	2897	1759
4.4	4914	4345	3879	3000	2793	2069	1448	879
4.31	98276	86897	77586	60000	55862	41379	28966	17586
4.41	49138	43448	38793	30000	27931	20690	14483	8793
5.4	2639	2333	2083	1611	1500	1111	778	472
5.41	35185	31111	27778	21481	20000	14815	10370	6296
5.5	1759	1556	1389	1074	1000	741	519	315

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 terreno:

- 1) **Geométricos:** Localización, forma, superficie;
- 2) **Topográficos:** Plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- 3) **Accesibilidad al Riego:** Permanente, parcial, ocasional;
- 4) **Accesos a vías de comunicación:** De primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, fluvial;
- 5) **Calidad del suelo:** En esta parte se toma en consideración el tipo de riesgos que tiene el predio, la erosión y el drenaje.

- 6) Accesibilidad a servicios:** Energía eléctrica, abastecimiento de agua, alcantarillado, redes telefónicas, transporte público, recolección de basura: como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

ASPECTO	FACTOR
1.- GEOMÉTRICOS:	
1.1. FORMA DEL PREDIO	1,00 a 0,94
REGULAR	
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1.00 a 0.96
CAPITAL PROVINCIAL	
CABECERA CANTONAL	
CABECERA PARROQUIAL	
ASENTAMIENTO URBANOS	
1.3. SUPERFICIE	2.26 a 0.65
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	

ASPECTO	FACTOR
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 a 0.96
PLANA	
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIA	
PENDIENTE FUERTE	

ASPECTO	FACTOR
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 a 0.96
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	
NO TIENE	

ASPECTO	FACTOR
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 a 0.93
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LÍNEA FÉRREA	
NO TIENE	

ASPECTO	FACTOR
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 a 0.70
DESLAVES	
HUNDIMIENTOS	
VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	
5.2.- EROSIÓN	0.98 a 0.96
LEVE	
MODERADA	
SEVERA	
5.3.- DRENAJE	1.0 a 0.96
EXCESIVO	
MODERADO	
MAL DRENADO	
BIEN DRENADO	

ASPECTO	FACTOR
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.0 a 0.94
5 INDICADORES	
4 INDICADORES	
3 INDICADORES	
2 INDICADORES	
1 INDICADOR	
0 INDICADORES	

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.

Por lo que el valor individual del terreno está dado:

- Por el valor por hectárea del 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 aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie; así:

Valoración individual del terreno:

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

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 por factores de afectación de aumento o reducción por Superficie del terreno.

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

- De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.
- En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.
- En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras. Tumbados, cubierta, puertas, ventanas, cubreventanas, closets;
- En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas;

RUBROS DE EDIFICACIÓN ZONA RURAL BIENIO 2026 - 2027									
Constante Reposición		Valor							
1 piso		31.4607							
+ 1 piso		30.9118							
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES			
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios			
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0		
Hormigón Armado	2.61	Madera Común	0.215	Madera Común	0.0285	Pozo Ciego	0.109		
Pilotes	1.413	Caña	0.0755	Caña	0.0161	Canalización Aguas Servidas	0.153		
Hierro	1.412	Madera Fina	1.423	Madera Fina	2.501	Canalización Aguas Lluvias	0.153		
Madera Común	0.53	Arena-Cemento	0.21	Arena-Cemento	0.442	Canalización Combinado	0.549		
Caña	0.497	Tierra	0	Grafiado	0.425				
Madera Fina	0.702	Mármol	3.521	Champiado	0.404				
Bloque	0.468	Marmeton	2.192	Fibro Cemento	0.663				
Ladrillo	0.468	Marmolina	1.121	Fibra Sintética	2.212				
Piedra	0.468	Baldosa Cemento	0.21	Estuco	0.404				
Adobe	0.468	Baldosa Cerámica	0.738						
Tapial	0.468	Parquet	1.423						
		Vinyl	0.365	Cubierta					
Vigas y Cadenas		Duela	0.21	Arena-Cemento	0.31				
No tiene	0	Tablon / Gress	1.423	Baldosa Cemento	0.205				
Hormigón Armado	0.935	Tabla	0.265	Baldosa Cerámica	0.738				
Hierro	0.57	Azulejo	0.649	Azulejo	0.649				
Madera Común	0.369			Fibro Cemento	0.791				
Caña	0.117			Teja Común	0.637				
Madera Fina	0.617			Teja Vidriada	1.24				
				Zinc	0.422				
Entre Pisos				Polietileno	0				
No Tiene	0			Domos / Traslúcido	0				
Hormigón Armado	0.95			Ruberoy	0				
Hierro	0.633			Paja-Hojas	0.117				
Madera Común	0.387			Cady	0.007				
Caña	0.137			Tejuelo	0.409				
Madera Fina	0.422								
Madera y Ladrillo	0.37			Puertas					
Bóveda de Ladrillo	0.456			No tiene	0				
Bóveda de Piedra	0.467			Madera Común	0.642				
				Caña	0.015				
Paredes				Madera Fina	1.27				
No tiene	0			Aluminio	1.662				
Hormigón Armado	1.9314			Enrollable	0.988				
Madera Común	0.673			Hierro-Madera	1.201				
Caña	0.214			Madera Malla	0.03				
Madera Fina	0.965			Tol Hierro	1.169				
Bloque	0.814								
Ladrillo	0.73			Ventanas					
Piedra	0.693			No tiene	0				
Adobe	0.605			Hierro	0.819				
Tapial	0.513			Madera Común	0.169				
Bahareque	0.413			Madera Fina	0.353				
Fibro-Cemento	0.7011			Aluminio	1				
				Enrollable	0.712				
Escalera				Hierro-Madera	0.701				
No Tiene	0			Madera Malla	0.063				
Hormigón Armado	0.101								
Hormigón Ciclopeo	0.0851			Cubre Ventanas					
Hormigón Simple	0.094			No tiene	0				
Hierro	0.088			Hierro	0.485				
Madera Común	0.069			Madera Común	0.087				
Caña	0.0251			Caña	0				
Madera Fina	0.089			Madera Fina	0.409				
Ladrillo	0.044			Aluminio	0.509				
Piedra	0.06			Enrollable	0.527				
				Madera Malla	0.021				
Cubierta									
Hormigón Armado	1.86			Closets					
Hierro	1.509			No tiene	0				
Estereoestructura	7.954			Madera Común	0.301				
Madera Común	0.55			Madera Fina	0.882				
Caña	0.0151			Aluminio	0.192				
Madera Fina	1.654								

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Se establece la constante P1 en el valor de: 32.9553; y la constante P2 en el valor de: 32.1197 que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

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

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

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN POR ANTIGÜEDAD							
Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	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	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
55-56	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	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	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a 0.30	0

Artículo 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.

Artículo 28.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS 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, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 29.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1,50 (UNO PUNTO CINCUENTA POR MIL) calculado sobre el valor de la propiedad, más el valor de la emisión de USD \$ 2,00.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte, pondrá a disposición el catastro de predios rurales, para que el Cuerpo de Bomberos pueda recaudar el adicional del cero punto quince por mil del valor de la propiedad (0,15 POR MIL); (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004).

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

Artículo 32.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del

impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud el/la Director/a Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 33.- EXONERACIONES Y DEDUCCIONES A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO. -

a) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial rural, con solo la presentación de la cedula de identidad, donde consta la discapacidad o el carnet de discapacidad otorgado por el organismo correspondiente.

Esta exención se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente; (en la Reforma Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad, el Art. 75, ahora Art. 83 solo constan la exoneración de los predios urbanos, por lo tanto, el Concejo Municipal aplica este mismo artículo para las exenciones de las personas con discapacidad que son propietarias de predios rurales).

b) Todas las personas mayores de sesenta y cinco (65) años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estarán exoneradas del pago del impuesto predial rural.

Para obtener este beneficio se solicitará la presentación de los siguientes documentos:

- Copia de cédula de ciudadanía.
- Documento que certifique los ingresos mensuales del beneficiario/a.
- En caso de no constar datos de escritura en la ficha catastral, presentará el certificado del Registrador de la Propiedad del Cantón Rocafuerte vigente.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas, el impuesto se pagará únicamente por la diferencia o excedente.

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal.

También estarán exentas del pago del impuesto predial rural lo contenido en el artículo 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El contribuyente también tendrá derecho a las deducciones contenidas en el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 34. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto predial rural podrá efectuarse en dos dividendos:

- a) El primero hasta el primero de marzo; y,

b) 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.

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

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia en el ejercicio fiscal 2026, de conformidad a Resolución de Concejo adoptada en la sesión ordinaria celebrada el lunes 22 de diciembre de 2025, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal, y página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte.

SEGUNDA. -En base al Acuerdo Nro. MIDUVI-2022-003-A, que contiene la Norma Técnica Nacional de Catastro, que en su Art. 11 establece la estructura de la Clave Catastral como consta en la Tabla 2 y Tabla 3; que de acuerdo al sistema informático que maneja el GAD para los Predios Rurales tiene otra estructura, la misma que se mantiene hasta que se hagan las correcciones pertinentes en dichos sistemas.

TERCERA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto la Ordenanza que Regula la Formación del Catastro Predial Rural del cantón Rocafuerte, su Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2024 - 2025.



Firmado electrónicamente por:
NORBERTO SEBASTIAN
VELEZ BAZURTO

Validar únicamente con FirmaBC

Dr. Norberto Sebastián Vélez Bazurto

**ALCALDE DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON ROCAFUERTE**



Firmado electrónicamente por:
JOSE LUIS ANCHUNDIA
SABANDO

Validar únicamente con FirmaBC

Ab. José Luis Anchundia Sabando

**SECRETARIO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ROCAFUERTE**

CERTIFICO: Que la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027”** fue discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, en sesiones ordinarias de fechas 18 y 22 de diciembre del año dos mil veinticinco, en primero y segundo debate, respectivamente.

Rocafuerte, 22 de diciembre de 2025



Ab. José Luis Anchundia Sabando
**SECRETARIO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ROCAFUERTE**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027”** y **ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial, en el portal www.rocafuerte.gob.ec y en el Registro Oficial.



Dr. Norberto Sebastián Vélez Bazurto
**ALCALDE DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON ROCAFUERTE**

Que, el señor Alcalde Dr. Norberto Sebastián Vélez Bazurto sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación conforme al Art. 324 del COOTAD de la presente: **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES**

PARA EL BIENIO 2026 - 2027” a los 22 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco. - LO CERTIFICO. - 22 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE LUIS ANCHUNDIA
SABANDO**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. José Luis Anchundia Sabando
**SECRETARIO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ROCAFUERTE**



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/FA

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.