

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA CONCORDIA**

**ORDENANZA
No. GADMCLC-CM-2025-293**

**QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL
VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA
Y RURAL, LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN
DE LOS IMPUESTOS A LOS
PREDIOS URBANOS Y RURALES, QUE
REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 - 2027**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA CONCORDIA
ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2025-293
EL CONCEJO MUNICIPAL**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, en cumplimiento de sus competencias constitucionales y legales, presenta el proyecto de ordenanza para la actualización del valor de la propiedad urbana y rural, así como para la determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026-2027. Este proyecto responde a la necesidad de garantizar una gestión fiscal eficiente, equitativa y sostenible, promoviendo el desarrollo integral del cantón y el bienestar de sus habitantes.

La actualización del valor de los predios y la regulación de los impuestos asociados son instrumentos esenciales para fortalecer las finanzas municipales, permitiendo la provisión de servicios públicos de calidad, la ejecución de obras de infraestructura y el fomento de políticas públicas que respondan a las demandas ciudadanas. Este proceso se alinea con los principios de justicia tributaria, equidad y progresividad establecidos en la normativa ecuatoriana.

La actualización del valor de los predios urbanos y rurales del cantón La Concordia responde a los siguientes motivos:

Actualización del Catastro. - La dinámica del mercado inmobiliario, los cambios en el uso del suelo y las mejoras en infraestructura urbana y rural han generado variaciones en el valor de los predios. La actualización bienal del catastro, conforme al artículo 139 del COOTAD, permite reflejar estos cambios, garantizando una base imponible justa y actualizada.

Fortalecimiento de las Finanzas Municipales. - Los impuestos a los predios urbanos y rurales constituyen una fuente fundamental de ingresos propios para el GAD Municipal. La recaudación eficiente y equitativa de estos tributos permite financiar servicios públicos esenciales, como agua potable, alcantarillado, recolección de residuos, mantenimiento de vías y programas sociales.

Equidad Tributaria. - La actualización de los avalúos asegura que los impuestos reflejen el valor real de las propiedades, aplicando el principio de progresividad tributaria. Esto garantiza que los propietarios con predios de mayor valor contribuyan proporcionalmente más, promoviendo una distribución equitativa de la carga tributaria.

Planificación Urbana y Rural. - Un catastro actualizado es una herramienta clave para la planificación territorial, permitiendo al municipio identificar áreas de crecimiento, regular el uso del suelo y promover el desarrollo sostenible del cantón.

Transparencia y Participación Ciudadana. - La presente ordenanza establece procedimientos claros para la determinación, administración y recaudación de los impuestos, fomentando la

transparencia y facilitando la participación ciudadana en el control y fiscalización de los recursos públicos.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 26 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo Cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano rural y ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*

Que, el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que, es deber de los poderes públicos motivar en debida forma las resoluciones y actos administrativos;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal 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 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;*

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece en su numeral 8: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”;*

Que, el artículo 272 numeral 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Logros en el mejoramiento de los niveles de vida, esfuerzo fiscal y administrativo, y cumplimiento de metas del Plan Nacional de Desarrollo y del plan de desarrollo del gobierno autónomo descentralizado”;*

Que, el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Los gobiernos, autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el estado ecuatoriano”;*

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Autonomía.- 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 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley”*;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Establece la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios y que dicha competencia se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Artículo 54 literal a) establece: *“Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Artículo 54 literal e) establece: *“Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Artículo 55 literal i) determina: *“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la*

facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”;

Que, el artículo 57 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Al concejo municipal le corresponde: **d)** 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 57 literal t) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Al concejo municipal le corresponde: **t)** Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa”;*

Que, el artículo 57 literal x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Al concejo municipal le corresponde: **x)** Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

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

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Decisiones legislativas.- Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos”;*

Que, el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...)”;*

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios*

urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;

Que, el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Avalúo de los predios.- 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 avaluada, 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. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo”;*

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Actualización del avalúo y de los catastros.- 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. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código”;*

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

Que, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Plusvalía por obras de infraestructura.-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 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo establece: *“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, multifinilar y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley. 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, el artículo 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo establece: *“Obligación de remisión de información de catastros y de ordenamiento territorial. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración”;*

Que, mediante Informe Técnico No. GADMCLC-DP-005-2025 de fecha 12 de septiembre de 2025, suscrito por el Jefe de Avalúos y Catastros Tnlgo. Juan Pablo Rojas quien elaboró dicho informe conjuntamente con el Director de Planificación quien aprueba el informe en mención remiten a la Máxima Autoridad el informe Técnico con el Proyecto de ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que regirán en el bienio 2026-2027;

Que, mediante memorando No. GADMCLC.AL.SEOH/1.0/0651-2025 de fecha 19 de septiembre de 2025, la Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras, remite a la Secretaria General el borrador del Proyecto de ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que regirán en el bienio 2026-2027;

Que, mediante Oficio No. GADMCLC.SG/1.0/285-2025 de fecha 23 de septiembre de 2025, la señora Secretaria General remite a la Sra. María Eugenia Zambrano Bravo, Presidenta de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto el Proyecto de ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que regirán en el bienio 2026-2027 con la finalidad de que dentro de la comisión que presidente analice la documentación en mención;

Que, mediante criterio jurídico No. GADMCLC-PS/1.0/300-2025 de fecha 22 de octubre de 2025, el Dr. Miguel Torres Osorio, Procurador Síndico en cuanto al proyecto de ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La

Concordia, que regirán en el bienio 2026-2027 dentro de su análisis jurídico determinó en sus recomendaciones establece:

“5.1. Se recomienda a la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, en conjunto con las áreas implicadas en este proceso, realizar la respectiva revisión del borrador de la mencionada ordenanza, esto con la finalidad de asegurar una redacción que posea autonomía y sintaxis, apegada a la autonomía institucional y la ley, de conformidad al objeto de la ordenanza;

5.2. Conforme lo dispone el Art. 496 del COOTAD, La dirección financiera o quien haga sus veces obligatoriamente deberá notificar por la prensa a los propietarios informándoles sobre la actualización general de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural del cantón La Concordia.

5.3. En aplicación a lo determinado en el Art. 326 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización, se recomienda que, la Comisión de Planificación y Presupuesto, revise, analice, concluya y recomiende de considerarlo procedente para que se apruebe el Proyecto de ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACION Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON LA CONCORDIA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, a continuación, remita al Concejo Municipal para que, éste en ejercicio de sus competencias y facultades determinadas en los art. 7 y 57 del COOTAD, apruebe de ser procedente.;”

5.4. El pleno del Concejo Municipal, de acuerdo al inciso final del art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el Art. 7, Art 57, letra a), b) y c del COOTAD, en coordinación con el Informe Técnico, jurídico y de la Comisión Legislativa de planificación y Presupuesto, analice, discuta y apruebe el borrador de la ordenanza que Regula la Actualización del Valor de la Propiedad Urbana Rural, la Determinación, Administración y Recaudación de los Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales del Cantón la Concordia, que regirán para el Bienio 2026-2027”;

Que, mediante Informe No. GADMLC-SC-PP-2025-031 de fecha 11 de noviembre de 2025, la Comisión Legislativa de Legislativa de Planificación y Presupuesto, en consideración de todo lo antes expuesto, emite las siguientes recomendaciones:

“Aprobar en primer debate el Proyecto de Ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que regirán en el bienio 2026-2027, acogiendo los informes técnico y jurídico”;

Y dentro de sus conclusiones indica lo siguiente:

*“La Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto en consideración de todo lo antes expuesto, emite **CRITERIO FAVORABLE** y sugiere al **CONCEJO EN PLENO** aprobar en primer debate el **PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL. LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027”;***

Que, mediante **Resolución No. GADMCLC-CM-284-2025**, de fecha 13 de noviembre del año dos mil veinticinco, el Concejo Municipal, RESOLVIÓ, Aprobar en primer debate la Ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación,

administración, y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del cantón La Concordia, que regirán en el bienio 2026-2027.

Que, mediante Oficio No. GADMCLC.SG/1.0/321-2025, de fecha 13 de noviembre de 2025, suscrito por la Ab. Verónica Quiroz Loor Msc, Secretaria General del GAD Municipal, pone en conocimiento a la Sra. Sra. María Eugenia Zambrano Bravo, Presidenta de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, que en sesión extraordinaria de Concejo Municipal con fecha 13 de noviembre del 2025, el Concejo Municipal, RESOLVIÓ, mediante Resolución No. GADMCLC-CM-284-2025, **Aprobar** en primer debate de la ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración, y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del cantón La Concordia, que regirán en el bienio 2026-2027.

Que, mediante Oficio No. GADMCLC.SG.MEZ/2.0/299-2025, de fecha 13 de noviembre de 2025, suscrito por la Sra. Maria Eugenia Zambrano CONCEJAL DEL CANTÓN PRESIDENTA DE LA COMISION LEGISLATIVA DE PLANIFICACION Y PRESUPUESTO, solicita a la Dirección Financiera, manifestando lo siguiente, *“Adjunto al presente sirvase encontrar la documentación habilitante que contiene LA ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON LA CONCORDIA, QUE REGIRAN EN EL BIENIO 2026-2027, con el fin de solicitarle INFORME TÉCNICO FINANCIERO en cuanto al mismo, en vista de que la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto tiene previsto reunirse en los próximos días para analizar dicho trámite”*.

Que, mediante Oficio No. GADMCLC.DF/1.0/043-2025, de fecha 21 de noviembre del 2025, suscrito por la MBA Ericka Rocha Vega, Directora Financiera del GAD Municipal, adjunta el Informe Técnico financiero N° GADMCLC.DF/5.0/107-2025, de fecha 20 de noviembre del 2025, suscrito por la Ing. Carola Rodríguez, Gestión de Rentas requerido al Proyecto de Ordenanza que Regula la Actualización del Valor de la Propiedad Urbana y Rural, la Determinación, Administración y Recaudación de los Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales del cantón La Concordia, que Regirán en el Bienio 2026-2027, y en su parte pertinente indica textualmente lo siguiente; *“El presente proyecto de ordenanza constituye una norma tributaria, y la misma observa la determinación de los sujetos activo y pasivo del nuevo tributo, determina las tarifas tanto para el impuesto predial urbano y rural, se establecen las exenciones previstas en normas superiores, por consiguiente, se concluye que el presente proyecto de ordenanza es viable y observa los requisitos suficientes para la configuración de los impuestos prediales urbanos y rurales para el bienio 2026-2027”*

Que, mediante Oficio No. GADMCLC.SG.MEZ/2.0/300-2025, de fecha 13 de noviembre de 2025, suscrito por, suscrito por la Sra. Maria Eugenia Zambrano CONCEJAL DEL CANTÓN/ PRESIDENTA DE LA COMISION LEGISLATIVA DE PLANIFICACION Y PRESUPUESTO, solicita a Procuraduría Sindica Informe Jurídico para segundo debate, del PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA QUE REGIRAN EN EL bienio 2026-2027.

Que, mediante Oficio No. GADMCLC.PS/2.0/336-2025, de fecha 19 de noviembre de 2025, suscrito por el Abg. Miguel Torres Osorio, Procurador Síndico Municipal, entrega a la Sra. Maria Eugenia Zambrano CONCEJAL DEL CANTÓN PRESIDENTA DE LA COMISION LEGISLATIVA DE PLANIFICACION Y PRESUPUESTO, el Criterio Jurídico mediante el cual, en su parte pertinente de las conclusiones y recomendaciones, indica textualmente lo

siguiente; **“4.1. Este criterio jurídico ha observado y cumplido la normativa legal aplicable al caso, esto es, la fundamentación Jurídica que ya se encuentra consignada en el Criterio Jurídico No. GADMCLC-PS/1.0/300-2025, emitido con fecha 22 de octubre del 2025, por lo que no contraviene ni transgrede el debido proceso administrativo, RATIFICANDOME, en que, es procedente la aprobación del proyecto de ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRAN EN EL BIENIO 2026-2027; y que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, tiene plenas competencias y facultades para dictar normas y ordenanzas de carácter general, de aplicación dentro de la circunscripción territorial del cantón 5.1. En aplicación a lo determinado en el Art. 326 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se recomienda que, la Comisión de Planificación y Presupuesto, revise, analice, concluya y recomiende de considerarlo procedente para que se apruebe el Proyecto de ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027, a continuación, remita al Concejo Municipal para que, éste en ejercicio de sus competencias y facultades determinadas en los art. 7 y 57 del COOTAD”**

Que, mediante Informe No. GADMLC-SC-PP-2025-036 de fecha 1 de diciembre de 2025, la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, en consideración de todo lo antes expuesto, emite las siguientes recomendaciones:

- *En el Art. 22 literal a.2. en el último inciso reemplazar el IPC2023 de 1118,14, por 111.81.*
- *Acoger la primera recomendación del informe presentada por la Dirección Financiera la misma que determina lo siguiente: “Modificar la redacción de la primera oración del artículo 24 de HECHO GENERADOR que dice: “El hecho generador del impuesto predial ubicado en el cantón La Concordia y su propiedad posesión.”; se recomienda: “El hecho generador del impuesto predial lo constituyen los predios ubicados en el cantón La Concordia a su propiedad o posesión.””*
- *Acoger lo recomendado por la Dirección Financiera, en el Art. 31 reemplazar por los Artículos 509 y 520 del COOTAD, para cada concepto de la siguiente manera: “1. Predios urbanos: Exenciones de impuestos. - Están exentas del pago de los impuestos las siguientes propiedades: a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público; c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad; d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y, e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.*

2. *Predios rurales: Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades: a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general; b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público; c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituya empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro; e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas: f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y, h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas. Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos: 1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y, 2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.”*

- *Aprobar en Segundo y Definitivo LA ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027, acogiendo los informes jurídicos y las recomendaciones acogidas del informe técnico financiero en la moción presentada para efectos de este informe de comisión...”*

Que, en Sesión Extraordinaria realizada el miércoles 03 de diciembre del año 2025. **EL CONCEJO MUNICIPAL RESOLVIÓ RESOLUCIÓN No. GADMCLC-CM-289-2025:** Aprobar en segundo y definitivo debate la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y del Plan de uso y gestión del suelo PUGS del Cantón La Concordia.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Art. 264 inciso final, de la Constitución de la República del Ecuador, y Arts. 7, 57 letra a) y 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027

TÍTULO I GENERALIDADES

CAPÍTULO I

DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto. - El objeto de la presente Ordenanza es determinar la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales; establecer los mapas correspondientes al valor del suelo urbano y rural, la tabla de agregación de valor de los elementos constructivos, que regirán para el bienio 2026-2027; y, regular los impuestos prediales sobre la propiedad urbana y rural del cantón La Concordia.

Artículo 2.- Ámbito De Aplicación. - La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria para todos los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción territorial del Cantón La Concordia.

Artículo 3.- Principios. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el BIENIO 2026 - 2027, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

CAPÍTULO II

HECHO GENERADOR, SUJETO ACTIVO Y PASIVO

Artículo 4.- Hecho Generador.- El hecho generador es el impuesto sobre la propiedad urbana y el impuesto sobre la propiedad rural, de exclusiva financiación de los gobiernos autónomos descentralizados, conforme lo previsto en los Arts. 490 y 491 letras a) y b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Art. 16 del Código Orgánico Tributario.

Artículo 5.- Sujeto Activo. - El sujeto activo de los impuestos sobre la propiedad urbana y rural, es la municipalidad del cantón La Concordia, de acuerdo con lo previsto en los Arts. 501 y 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, Art. 23 del Código Orgánico Tributario.

Artículo 6.- Sujetos Pasivos.- Son sujetos pasivos de los impuestos sobre la propiedad urbana y rural, los propietarios de los inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción del cantón La Concordia, conforme lo previsto en los Art. 501, 515 y 524 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el Art. 24 del Código Orgánico Tributario.

TÍTULO II

VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA

CAPÍTULO I

DE LA VALORACIÓN

Artículo 7.- Valor De La Propiedad.- El valor de los bienes inmuebles estará constituido por los siguientes elementos: el valor del suelo, el valor de las edificaciones y el valor de reposición, de acuerdo con lo previsto en los Arts. 495 y 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 8.- Valor Del Suelo. - 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 terreno, conforme lo previsto en el Art. 495 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo. 9.- Valor De Las Edificaciones. - Es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición, de acuerdo con lo prescrito en el Art. 495 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo. 10.- Valor de reposición. - 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, según el Art. 495 letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPÍTULO II DE LA VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE LA CONSTRUCCIÓN SECCIÓN I VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 11.- Valor del metro cuadrado de suelo urbano.- Valor del metro cuadrado de suelo urbano.- Es el valor unitario, básico y referencial del suelo en zonas urbanas donde el mercado inmobiliario se comporta de manera similar; resultado de las investigaciones de ofertas de venta del suelo; de los análisis del medio físico (infraestructuras, servicios urbanos, equipamientos y vialidad); del medio económico-social (estratos sociales), de la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón La Concordia (edificabilidad y uso de suelo); y, de factores de consolidación urbanística (ocupación del suelo en zonas urbanas que se encuentran en áreas rurales), que han posibilitado definir zonas homogéneas de valoración expresados en un mapa de valor del suelo urbano. (Anexo 1: Mapa de Valoración del suelo urbano para el bienio 2026 - 2027).

Artículo 12.- Valor del suelo urbano. - Es el valor del metro cuadrado del suelo urbano multiplicado por la superficie del terreno en suelo urbano y por el factor total de corrección de suelo urbano. Se obtiene a partir de la aplicación de la expresión matemática siguiente:
 $VTzh=Vu*Fcu$

Donde:

VTzh=Valor del suelo urbano en la zona homogénea.

Vu=Valor del metro cuadrado del suelo urbano

Ftcu=Factor total de corrección de suelo urbano.

$Vu = VH * IPC$

VH= Valor histórico

IPC= Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Artículo 13.- Factor total de corrección de suelo urbano. - Es el valor resultado del producto entre todos los factores de ajuste que se aplican al terreno en suelo urbano: relación frente/fondo y localización en la manzana. Se obtiene a partir de la aplicación de la expresión matemática siguiente: $Ftcu=Fge*Fs*Fi*Fd$

Donde:

Ftcu=Factor total de corrección de suelo urbano.

Fge=Factor geoeconómico.

Fi=Factor de infraestructura

Fd=Factor por densidad edificada

Artículo 14.- Aplicación de factores de ajuste en el suelo urbano. – Se aplica a nivel de zona homogénea, esta información fue ajustados para el bienio 2026- 2027 se calcularán de la siguiente manera:

- a) Factor por Zonas Geoeconómicas (Fge): De acuerdo con las zonificación de ubicación de los estratos sociales que se encuentran las áreas urbanas del Cantón La Concordia; Alta, Media y Baja. Con las siguientes ponderaciones:

DENOMINACIÓN	FACTOR PARA APLICAR
Alta	1.10
Media	1.05
Baja	1.00

- b) Factor por infraestructura (Fi).- Se califica la existencia o no de bordillos y/o aceras.

DENOMINACIÓN	FACTOR PARA APLICAR
Existe	1.05
No existe	0.90

- c) Factor por densidad edificada (Fd). - Se estimó con el análisis visual de los porcentajes de densidad, dentro de las áreas urbanas, estableciéndose en tres categorías:

- Consolidado. - Si las edificaciones en la zona o sector discriminado, superan el 70% de su superficie
- En consolidación. - Si las edificaciones, se encuentra entre el 40% y el 70% del área.
- En expansión. - Si el número de edificaciones en el sector se encuentra bajo el 40% del territorio analizado

DENOMINACIÓN	FACTOR PARA APLICAR
Consolidado	1.05
En Consolidación	1.02
En Expansión	1

Artículo 15.- Determinación del valor individual de terrenos por predio.- En cumplimiento a lo dispuesto en el COOTAD; Artículo 502.- Normativa para la determinación del valor de los predios.- 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.

SECCIÓN II VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 16.- Método de valoración de las edificaciones.- El valor total de la edificación se determina con la aplicación de la siguiente expresión:

$$[VC] = [A] * [PUBa] * Fuso * [1 - D] * Fcons + [Vr] + [\sum VA]$$

En donde:

[VC] = Valor total de la edificación

[A] = Área de la edificación a avaluar

[PUBa] = Precio Unitario Base de construcción \$/m2 (por cada tipología)

[Fuso] = Factor por uso de la edificación

[D] = Factor por edad de la construcción

[Fcons] = Factor por conservación de la edificación

[Vr] = Valor residual según tipología

[VA] = Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos

La fórmula quiere decir que el valor total de lo edificado en un predio equivale a la suma del valor de la construcción principal {[A] x [PUBs] x Fuso x (1-D) x Fcons + [Vr]} más el valor de las construcciones de complemento [VA], como los cerramientos, por ejemplo.

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] * [PUBa] * 0,10$$

Por tanto, una construcción nunca podrá tener un valor CERO. El mínimo valor que tendrá será el 10% de su costo de reposición.

Artículo 17.- Tipologías de Construcción y su Precio Unitario Base PUB.

En el cantón La Concordia se tienen identificadas nueve tipologías constructivas, que son las siguientes:

TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
T01	Caña
T02	Madera (Sencilla)
T03	Mixta
T04	Autoportante
T05	Ha Galvalume
T06	H.A Losa
T07	Metálica
T08	Galpón Normal
T09	Galpón Industrial

Cada tipología constructiva tiene un PRECIO UNITARIO BASE, PUB, (\$/m2). El Precio Unitario Base será calculado de acuerdo con la siguiente expresión: PUBA = PUBH * IPCP (01/22-11/30)

Donde:

- PUBA = Precio Unitario Base Actualizado
- PUBH = Precio Unitario Base Histórico
- IPCP = Índice de precios al consumidor para el período junio 2023 a junio 2025

Los factores de acumulación por edad, estado de conservación etc., se mantienen de acuerdo con los vigentes actualmente.

Artículo 18.- Valor del predio.- Corresponde a la sumatoria del valor del suelo más valor de la construcción así: VP = VTzh + [VC]

CAPÍTULO III VALORACIÓN RURAL

SECCIÓN I VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo 19.- ELEMENTOS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Artículo 20.- DE LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS.- Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Artículo 21.- VALOR DEL METRO CUADRADO DE SUELO RURAL.- Es el valor unitario, básico y referencial del suelo en zonas rurales donde el mercado inmobiliario se comporta de manera similar, resultado de las investigaciones de ofertas de venta del suelo; la comparación de los valores de suelo de los territorios vecinos con los cuales colinda el cantón La Concordia; de los análisis de los sistemas productivos (basados en la metodología de valoración masiva de tierras rurales del programa SIGTIERRAS); y, de la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón La Concordia (uso de suelo y tamaño del predio), que han posibilitado definir zonas homogéneas de valoración expresados en un mapa de valor del suelo rural. (Anexo 2: Mapa de Valoración del suelo rural para el bienio 2026 - 2027).

Artículo 22.- DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

a.1. Para la actualización del valor del suelo se utiliza como alternativa conforme lo precisa la normativa nacional de catastro (Art. 44 numeral 5), tomar como referencia transacciones de mercado de inmuebles, realizados en años anteriores, y actualizarlos con el índice de precios al consumidor (IPC), desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, considerando el periodo máximo para la actualización de hasta 24 meses previos.

La fórmula a continuación, refiere a obtener el coeficiente del IPC a aplicarse, para la actualización de los avalúos del suelo:

$$C_{IPC} = 1 + \left(\frac{IPC_{actual} - IPC_{histórico}}{100} \right)$$

En donde:

C_{IPC} : Coeficiente del IPC

IPC_{actual} : IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se calcula el C_{IPC}

$IPC_{histórico}$: IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se realizó el estudio de mercado.

Para el cantón La Concordia, se ha definido utilizar el IPC referido a la ciudad de Santo Domingo.

IPC_{2025} : 114,16

IPC₂₀₂₃: 111.81

a.2. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras, pendientes y accesibilidad) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen las zonas agroeconómicas homogéneas de la tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo. Las zonas agroeconómicas homogéneas (ZAH), son utilizadas para determinar el mapade valor de la tierra rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

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

Donde:

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

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

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha).

IPC: índice de precio al consumidor

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

MATRIZ DE VALOR PARA SUELO RURAL

Nombre Agregación	2302ZH01		2302ZH02		2302ZH03		2302ZH04		2302ZH05	
	no tecnificada	tecnificada								
ÁREA CONSTRUIDA	6992,05	0	7960,18	0	9573,73	0	7422,33	0	7529,9	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	537,85	0	537,85	0	0	0	537,85	0	537,85	0
ARROZ	5916,35	6507,985	0	0	0	0	0	0	6412,2477	7551,414
BANANO	7637,47	8401,217	6669,34	8003,208	7529,9	9035,88	8067,75	9251,02	8015,0407	9083,2108
CACAO	6023,92	6626,312	6669,34	8003,208	7529,9	9035,88	6454,2	7745,04	6292,845	7551,414
CAFÉ	6023,92	6626,312	6669,34	8003,208	7529,9	9035,88	6454,2	7745,04	7406,1945	9724,328
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	6023,92	6626,312	6454,2	7745,04	7529,9	9035,88	5970,135	7164,162	6412,2477	7551,414
CONIFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	5378,5	0	4840,65	0	7745,04	0	0	0	5343,0019	0
FORESTAL MADERABLE	6131,49	0	6561,77	0	7745,04	0	6992,05	0	6992,05	0
FORESTAL NO COMERCIALES	4905,192	0	5249,416	0	6196,032	0	5593,64	0	5593,64	0
FRUTALES PERMANENTES	6412,2477	6992,05	7960,18	7960,18	7529,9	9192,9322	6454,2	9194,0079	7406,1945	9195,0836
FRUTALES SEMIPERMANENTES	6412,2477	6992,05	5916,35	7529,9	9573,73	11488,476	6325,116	9014,366	6412,2477	7551,414
HUERTA	6412,2477	6992,05	6454,2	7745,04	7637,47	9164,964	5486,07	7122,2097	6412,2477	7551,414
OTRAS AREAS	6412,2477	0	6454,2	0	7637,47	0	5486,07	0	6412,2477	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	6412,2477	6992,05	5916,35	7529,9	7529,9	9143,45	5486,07	7122,2097	6412,2477	8015,0407
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	6412,2477	6992,05	7960,18	7960,18	7529,9	9192,9322	6454,2	9194,0079	7406,1945	9195,0836
PALMA AFRICANA	7529,9	8282,89	5378,5	6454,2	9681,3	13892,6655	4840,65	5808,78	6292,845	7551,414
PALMITO	7529,9	8282,89	5378,5	6454,2	9681,3	13892,6655	4840,65	5808,78	6292,845	7551,414
PASTOS	6023,92	6626,312	6454,2	7745,04	6992,05	8390,46	4840,65	5808,78	4840,65	5808,78

a.2 Predios con uso alternativo al agrario.- Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

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

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a sub predios según el riego:

SISTEMA DE RIEGO	COEFICIENTE DE RIEGO
PERMANENTE	1.3
OCASIONAL	1.05
NO TIENE	1

Factores aplicados a sub predios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1
2	5 - 10	SUAVE	1
3	10 - 20	MEDIA	0.95
4	20 - 35	FUERTE	0.8
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.75
6	45 - 70	ESCARPADA	0.75
7	> 70	ABRUPTA	0.7

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

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

A_t = Área Total

Factores aplicados a sub predios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
EN DESARROLLO	0.8
PLENA PRODUCCIÓN	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0.8

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden:

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1.1
2	ALTA	1.05
3	MODERADA	1
4	REGULAR	0.9
5	BAJA	0.8
6	MUY BAJA	0.7

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A₁ = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.95
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1.1	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0.9	

b) El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

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

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los

Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²). Los costos directos que son los elementos actualizables mediante investigación en campo y a la entidad competente son: materiales, mano de obra y maquinaria, los mismos que se indican en las tablas:

Rubros de materiales de las construcciones, salarios de las comisiones sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los acuerdos y rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m ³	0.76
Cemento	Kg	0.166
Ripio Minado	m ³	24
Polvo de piedra	m ³	24
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm ²	Kg	0.906
Piedra Molón	m ³	7
Clavos	Kg	1.53
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m ²	28.63
Columna, viga de madera rustica	M	12.77
Columna de caña guadua	M	0.45
Pared de madera rustica	m ²	4.65
Mampara de Aluminio y Vidrio	m ²	88.43
Zinc	m ²	2.85
Galvalumen	m ²	17.68
Steel Panel	m ²	12.01
Adobe común	U	0.6
Tapial e=0.40 incl encofrado	m ²	9
Arena Fina	m ³	12
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.3
Eternit	m ²	11.6
Ardex	m ²	3.64
Duratecho	m ²	10.09
Palma incluye alambre de amarre	m ²	6
Paja incluye alambre de amarre	m ²	5
Plastico Reforzado	m ²	0.52
Policarbonato	m ²	6.13
Bahareque	m ²	4
Latilla de caña	m ²	2.2
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1.23
Alfajia	m (u)	1.344
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	0.87
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1.137
Teja Lojana o Cuencana	U	1.32
Tira eucalipto	U	1.34
Tirafondo	U	0.05
Ladrillo Jaboncillo	U	0.45
Perfil Aluminio tipo O,4x4x 3mm x 6,00 m	m	3.16
Geomembrana HDPE 1000	m ²	2.5

Salarios de las comisiones sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los acuerdos.

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	3.62
Ay. de herrero	3.62
Ay. de carpintero	3.62
Albañil	3.66
Herrero	3.66
Maestro de obra	3.86
Chofer tipo D	5.31
Carpintero	3.66
Ay. De soldador	3.62
Operador de Retroexcavadora	4.06
Maestro estructura especializado	4.06
Maestro Soldador	4.06
Maestro Aluminero	4.06
Ay. Aluminero	3.62
Ay. Especializado	3.62
Instalador de perfilera aluminio	3.62

Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos

DESCRIPCIÓN	COSTO (\$)
	HORA
Herramienta menor	0.5
Compactador mecánico	5
Volqueta 12 m ³	25
Concretera 1 Saco	5
Vibrador	4
Andamios	2
Retroexcavadora	25
Soldadora Eléctrica 300 A	2
Taladro Pequeño	1.5
Camión Grúa	20

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

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right) \times C_{IPCO}$$

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

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

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

IPCO₂₀₂₅: 280,46 para viviendas unifamiliares

IPCO₂₀₂₃: 271,31 para viviendas unifamiliares

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

$$\begin{aligned} V_a &= V_r \times S_c \\ V_d &= V_a \times f_t \\ f_t &= f_d \times f_e \times f_u \end{aligned}$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t = Factor total

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

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

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

Para la actualización de los costos directos de la construcción se aplica el coeficiente del IPC calculado para suelo.

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

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
No tiene	0
Tradicional – básico	0.1
Económico	0.15
Bueno	0.2
Lujo	0.25

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

ACABADO	FACTOR
No tiene	0
Tradicional – básico	0.19
Económico	0.35
Bueno	0.46
Lujo	0.55

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

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

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

Factores de Estado de Conservación

CATEGORÍA	FACTOR	DESCRIPCIÓN
Bueno	1	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Malo	0.474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Vida útil del elemento principal ESTRUCTURA

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50
Otro	40

Factores del Uso

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o equipos	0.9
Salas de postcosecha	0.9
Administración	0.975
Industria	0.9
Artesanía, mecánica	0.95
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.9
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95
Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido/otro	0.95

Tabla de materiales predominantes de la estructura

VALORES PARA ESTRUCTURA					
Acabado Material	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Hormigón Armado	87,37	114,37	135,64	153,07	169,28
Acero	86,63	113,40	134,50	151,78	167,85
Aluminio	86,18	112,81	133,79	150,99	166,97
Madera con tratamiento periódico	69,58	91,07	108,02	121,90	134,80
Paredes Soportantes	41,90	54,85	65,05	73,41	81,18
Otro	20,95	27,42	32,52	36,70	40,59
Madera	25,407	33,258	39,445	44,513	49,226

Tabla de materiales predominantes de la pared

VALORES PARA PARED					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMIC	BUEN	LUJO
Adobe o Tapia	26,75	35,01	41,52	46,86	51,82
Aluminio o Vidrio	131,17	171,70	203,64	229,81	254,14
Bahareque - Caña Revestida	10,22	13,38	15,87	17,91	19,80
Caña	10,22	13,38	15,87	17,91	19,80
Hormigón	57,33	75,05	89,01	100,44	111,08
Ladrillo o Bloque	24,38	31,92	37,86	42,72	47,24
Madera	10,22	13,38	15,87	17,91	19,80
Metal	31,56	41,31	49,00	55,29	61,15
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro	1,69	2,21	2,62	2,96	3,27
Piedra	29,63	38,79	46,01	51,92	57,42
Plástico o Lona	3,38	4,42	5,24	5,91	6,54

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

VALORES PARA CUBIERTA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMIC	BUENO	LUJO
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	30,33	39,70	47,09	53,14	58,76
(Loza de) Hormigón	82,22	107,62	127,64	144,05	159,30
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro	8,06	10,55	12,51	14,11	15,61
Otros Metales	68,13	89,18	105,77	119,36	132,00
Palma, Paja	20,25	26,50	31,43	35,47	39,23
Plástico, policarbonato y similares	14,91	19,52	23,15	26,12	28,89
Teja	30,33	39,70	47,09	53,14	58,76
Zinc	16,11	21,09	25,01	28,23	31,22

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

Tabla De Construcciones Agroindustriales

MEJORA MATERIAL	ESTABL O GANADO	ESTABL O GANADO	SALA DE ORDEÑO	GALPON AVICOLA	ESTANQ UE O RESERV	INVERNA DEROS	TENDALE S
Hormigón	141,11	141,11	141,11	141,11	27,32		41,61
Ladrillo Bloque	141,11	141,11	141,11	141,11			
Piedra	146,33	146,33	146,33	146,33			
Madera	123,44	123,44	123,44	123,44		43,39	
Metal	140,38	140,38	140,38	140,38		55,45	
Adobe o Tapia	81,916	81,916	81,916	81,916			
Bahareque - caña revestida	65,505	65,505	65,505	65,505			
Caña	-	-	-	-			
Otro	-	-	-	-			

CAPÍTULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

Artículo 23.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios de predios urbanos, y los propietarios o poseionarios de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón La Concordia.

Artículo 24.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial lo constituyen los predios ubicados en el cantón La Concordia a su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

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

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Artículo 25.- Banda Impositiva.- La banda impositiva del predio urbano se aplicará en dos tarifas: el primero se establece para predios que tenga un valor catastral menor o igual a veinte mil (20.000.00) con un porcentaje del 1.1 por mil (1.1 x 1000) y el segundo

se establece para predios que tenga un valor catastral mayor a veinte mil (20000.00) con un porcentaje del 1.2 por mil (1.2 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 504 del COOTAD.

Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje del 1.4 por mil (1.4 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Artículo 26.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 27.- Tributación De Predios En Copropiedad. - De acuerdo a lo establecido en el artículo 519 del COOTAD "Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

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

Artículo 28.- Determinación Del Impuesto Predial.- Para determinar la cuantía del impuesto predial, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Artículo 29.- Tarifa Del Impuesto Predial.- La tarifa del impuesto predial urbano correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose dos tarifas: el primero se establece para predios que tenga un valor catastral menor o igual a veinte mil (20000.00) con un porcentaje del 1.1 por mil (1.1 x 1000) y el segundo se establece para predios que tenga un valor catastral mayor a veinte mil (20000.00) con un porcentaje del 1.2 por mil (1.2 x 1000), aplicando una alícuota al avalúo total.

La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 1.4 x 1000 (1.4 por mil), aplicando una alícuota al avalúo total.

CAPÍTULO V TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 30.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL.- Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano y rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral.- El valor de esta tasa anual es de \$ 1 USD por cada unidad predial;
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPITULO VI EXENCIONES DE IMPUESTOS

Artículo 31.- Predios Y Bienes Exentos. - Predios urbanos: Exenciones de impuestos. - Están exentas del pago de los impuestos las siguientes propiedades: a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público; c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad; d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y, e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Predios rurales: Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades: a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general; b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público; c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituya empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro; e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas: f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad

sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y, h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas. Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos: 1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y, 2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.”

Artículo 32.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de

- deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más de veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

Artículo 33.- Exenciones Temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

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

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

Artículo 34.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

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

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

CAPÍTULO VII EXONERACIONES ESPECIALES

Artículo 35.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley Orgánica de las personas adultas mayores, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

CAPÍTULO VIII ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 36.- Notificación de Avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Artículo 37.- Potestad Resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del GAD Municipal, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

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

Artículo 38.- Diligencias Probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del GAD Municipal dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

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

Artículo 39.- Obligación de Resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

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

Artículo 40.- Plazo para Resolución.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

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

CAPÍTULO IX RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 41.- Reclamo.- Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se

creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Artículo 42.- Impugnación Respecto Del Avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Jefatura de Avalúos y Catastros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

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

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

Artículo 43.- Revalúo del Predios Urbanos y Rurales. - El revalúo es el proceso mediante el cual se analiza, justifica o rectifica el valor del avalúo de un bien inmueble urbano o rural.

Artículo 44.- Requisitos para Solicitar un Revalúo del Predios Urbanos y Rurales.- Si el propietario o, poseionario en el caso de los predios rurales, considera que existe un error en el valor del avalúo catastral, puede solicitar por una sola vez durante la vigencia del bienio en curso un revalúo.

Para solicitar el revalúo ingresará por Recepción Municipal la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o los propietarios, o poseionario en caso de predios rurales, mediante formulario municipal, con su respectivo comprobante de pago.
- b) Copia simple de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente del propietario y/o propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario (s) y su copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Certificado de no adeudar al Municipio vigente a nombre de cada uno de los propietarios, puede adjuntarse copia simple, siempre y cuando proceda de un trámite anterior y se encuentre vigente.
- d) Copia simple de los pagos de impuesto predial vigente.
- e) Copia de la escritura de adquisición del inmueble (adjudicación, sentencia, compra venta, donación, entre otros) inscrita en el Registro de la Propiedad, incluida la razón de inscripción.
- f) Certificado de gravamen actualizado.
- g) Documentos que justifiquen la solicitud de revalúo

Artículo 45.- Procedimiento para solicitar un Revalúo del Predios Urbanos y Rurales. - Toda solicitud para revalúo se tramitará de la siguiente manera:

- a) La documentación habilitante ingresará por recepción municipal y posterior a esto se remitirá a la Jefatura de Avalúos y Catastros para que en el término de 20 días (laborables) posterior al recibido, emita su pronunciamiento técnico.

- b) En caso de faltar documentos o requisitos habilitantes, el solicitante podrá completar dichos requisitos directamente en la Jefatura de Avalúos y Catastros y a partir de esa fecha correrá el tiempo máximo establecido en el literal anterior.
- c) La Jefatura de Avalúos y Catastros realizará una inspección técnica al predio y se elaborará un informe técnico motivado.
- d) La Jefatura de Avalúos y Catastros emitirá un informe técnico que concluya si es procedente o no el avalúo y se notificará al solicitante sobre el contenido del informe.

Artículo 46.- Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Artículo 47.- Resolución. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPÍTULO X DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 48.- De La Sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Artículo 49.- Objeto y Clases. - Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

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

Artículo 50.- Recurso De Reposición. - Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal.

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

Artículo 51.- Plazos Para El Recurso De Reposición.- El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días. Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Artículo 52.- Recurso de Apelación. - Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del GAD Municipal. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

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

Artículo 53.- Plazos para Apelación. - El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

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

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

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

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

Artículo 54.- Recurso de Revisión. - Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal, en los siguientes casos:

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

Artículo 55.- Improcedencia de la Revisión. - No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

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

Artículo 56.- Revisión de Oficio. - Cuando el ejecutivo del GAD Municipal llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

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

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

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

CAPÍTULO XI DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 57.- Emisión de Títulos de Crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y 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 58. - Custodia de los Títulos de Crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Artículo 59.- Recaudación Tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal les notifique esta obligación.

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

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

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

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente. La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Artículo 60.- Pago del Impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Artículo 61.- Reportes diarios de Recaudación y Depósito Bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Artículo 62.- Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Artículo 63.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería del GADM Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 157 del Código Tributario.

Artículo 64.- Imputación de Pagos Parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón La Concordia en base a los principios de unidad, solidaridad y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal La Concordia conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana y rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

TERCERA.- SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

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

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

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal a los 03 días del mes de diciembre de dos mil veinticinco.



Sandra Elizabeth Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN



Ab. Pauleth Nicol Cuesta Condoy
SECRETARIA GENERAL (S)

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: La infrascrita Secretaria General Subrogante del GAD Municipal La Concordia, CERTIFICA QUE: **LA ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo

Municipal en primer debate en Sesión Extraordinaria el 13 de noviembre de dos mil veinticinco y en segundo debate en Sesión Extraordinaria realizada el 03 de diciembre de dos mil veinticinco. LO CERTIFICO.-



Abg. Pauleth Nicol Cuesta Condoy.
SECRETARIA GENERAL (S)

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal. **EJECÚTESE. - NOTIFÍQUESE.-**

La Concordia, 04 de diciembre de 2025.



Sandra Elizabeth Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN

CERTIFICACIÓN. - La infrascrita Secretaria General Subrogante del GAD Municipal de La Concordia **CERTIFICA QUE:** La Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón La Concordia, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha señalada. LO CERTIFICO.-



Ab. Pauleth Nicol Cuesta Condoy.
SECRETARIA GENERAL (S)

ANEXO 1



SECRETARÍA GENERAL

NOTIFICACIÓN No. GADMCLC/CM/1.0/304-2025

La Concordia 14 de noviembre de 2025

ASUNTO: Notificación – Aprobación en primer debate la Ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que regirán en el bienio 2026-2027.

PARA: DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
DIRECCIÓN FINANCIERA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL
DIRECCIÓN DE TALENTO HUMANO
DIRECCIÓN DE GESTIÓN AMBIENTAL Y RIESGOS
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
JEFATURA DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y MAQUINARIA
JEFATURA DE FISCALIZACIÓN
JEFATURA DE SERVICIOS GENERALES
JEFATURA DE BIENES BODEGAS Y SEGUROS
JEFATURA DE AGUA POTABLE
JEFATURA DE COMPRAS PÚBLICAS
UNIDAD DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
JEFATURA DE GESTIÓN TECNOLÓGICA
JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS
JEFATURA DE COMUNICACIÓN SOCIAL
JEFATURA DE SEGURIDAD CIUDADANA
COORDINACIÓN INSTITUCIONAL
REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD (E)
ASESOR

Por medio de la presente tengo a bien **NOTIFICAR** que en Sesión extraordinaria realizada el día jueves 13 de Noviembre del año 2025.

EL CONCEJO MUNICIPAL RESOLVIÓ RESOLUCIÓN No. GADMCLC-CM-284-2025:
Aprobar en primer debate la Ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que regirán en el bienio 2026-2027.

Por lo que entrego en digital la mencionada resolución para su conocimiento y aplicación según corresponda.

Particular que **notifico a usted (s)** para fines legales pertinentes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**VERONICA LILIANA
QUIROZ LOOR**
Validar electrónicamente con firmatC

Ab. Verónica Liliana Quiroz Loor. MSc.
**SECRETARIA GENERAL
GAD MUNICIPAL LA CONCORDIA**

Referencia: notificar a las jefaturas a su cargo y/o personal a su cargo
Anexo: Resolución No. GADMCLC-CM-284-2025
VLQL



SECRETARIA GENERAL

Oficio No. GADMCLC.SG/1.0/321-2025
La Concordia, 13 de noviembre 2025

Asunto: notificación de la Aprobación en primer debate la Ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que registrarán en el bienio 2026-2027.

Señora
María Eugenia Zambrano Bravo
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN LEGISLATIVA DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO

En su despacho.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente pongo en su conocimiento que en Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal con fecha 13 de noviembre del 2025, el Concejo Municipal Resolvió:

RESOLUCIÓN No. GADMCLC-CM-284-2025:

- **Aprobar** en primer debate la Ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que registrarán en el bienio 2026-2027.

Por lo tanto, solicito muy comedidamente disponga día y hora, con la finalidad que la Comisión que Usted preside se reúna y pueda analizar el tema antes mencionado, previo a la aprobación en Segundo y Definitivo Debate.

Atentamente,

Ab. Verónica Quiroz Loo MSc.
SECRETARIA GENERAL
GAD MUNICIPAL LA CONCORDIA

Anexo: Resolución No. GADMCLC-CM-284-2025

13 NOV 2025

RECIBIDO
SECRETARÍA DE
COMISIONES

18:30



RESOLUCIÓN No. GADMCLC-CM-284-2025

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA
RESOLUCIÓN No. GADMCLC-CM-284-2025
EL CONCEJO MUNICIPAL**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 26 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo Cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano rural y ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*

Que, el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que, es deber de los poderes públicos motivar en debida forma las resoluciones y actos administrativos;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal 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 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;*

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece en su numeral 8: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”;*

Que, el artículo 272 numeral 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Logros en el mejoramiento de los niveles de vida, esfuerzo fiscal y administrativo, y cumplimiento de metas del Plan Nacional de Desarrollo y del plan de desarrollo del gobierno autónomo descentralizado”;*

Que, el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Los gobiernos, autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular*

sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el estado ecuatoriano”;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Autonomía.- 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 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley”;*

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Establece la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios y que dicha competencia se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Artículo 54 literal a) establece: *“Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Artículo 54 literal e) establece: *“Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Artículo 55 literal i) determina: *“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias*

exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”;*

Que, el artículo 57 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Al concejo municipal le corresponde: d) 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 57 literal t) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Al concejo municipal le corresponde: t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa”;*

Que, el artículo 57 literal x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Al concejo municipal le corresponde: x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

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

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Decisiones legislativas.- Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos”;*

Que, el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio*

de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...);

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;*

Que, el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Avalúo de los predios.- 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. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo”;*

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“Actualización del avalúo y de los catastros.- 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. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código”;*

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

Que, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *"Plusvalía por obras de infraestructura.-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 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo establece: *"Catastro Nacional Integrado Georreferenciado. Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley. 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, el artículo 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo establece: *"Obligación de remisión de información de catastros y de ordenamiento territorial. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración";*

Que, mediante Informe Técnico No. GADMCLC-DP-005-2025 de fecha 12 de septiembre de 2025, suscrito por el Jefe de Avalúos y Catastros Tnlgo. Juan Pablo Rojas quien elaboró dicho informe conjuntamente con el Director de Planificación quien aprueba el informe en mención remiten a la Máxima Autoridad el informe Técnico con el Proyecto de ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que registrarán en el bienio 2026-2027;

Que, mediante memorando No. GADMCLC.AL.SEOH/1.0/0651-2025 de fecha 19 de septiembre de 2025, la Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras, remite a la Secretaria General el borrador del Proyecto de ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que registrarán en el bienio 2026-2027;

Que, mediante Oficio No. GADMCLC.SG/1.0/285-2025 de fecha 23 de septiembre de 2025, la señora Secretaria General remite a la Sra. María Eugenia Zambrano Bravo, Presidenta de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto el Proyecto de ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que registrarán en el bienio 2026-

2027 con la finalidad de que dentro de la comisión que presidente analice la documentación en mención;

Que, mediante criterio jurídico No. GADMCLC-PS/1.0/300-2025 de fecha 22 de octubre de 2025, el Dr. Miguel Torres Osorio, Procurador Síndico en cuanto al proyecto de ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que regirán en el bienio 2026-2027 dentro de su análisis jurídico determinó en sus recomendaciones establece:

"5.1. Se recomienda a la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, en conjunto con las áreas implicadas en este proceso, realizar la respectiva revisión del borrador de la mencionada ordenanza, esto con la finalidad de asegurar una redacción que posea autonomía y sintaxis, apegada la autonomía institucional y la ley, de conformidad al objeto de la ordenanza;

5.2. Conforme lo dispone el Art. 496 del COOTAD, La dirección financiera o quien haga sus veces obligatoriamente deberá notificar por la prensa a los propietarios informándoles sobre la actualización general de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural del cantón La Concordia.

5.3. En aplicación a lo determinado en el Art. 326 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización, se recomienda que, la Comisión de Planificación y Presupuesto, revise, analice, concluya y recomiende de considerarlo procedente para que se apruebe el Proyecto de ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACION Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON LA CONCORDIA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027, a continuación, remita al Concejo Municipal para que, éste en ejercicio de sus competencias y facultades determinadas en los art. 7 y 57 del COOTAD, apruebe de ser procedente.;"

5.4. El pleno del Concejo Municipal, de acuerdo al inciso final del art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el Art. 7, Art 57, letra a), b) y c del COOTAD, en coordinación con el Informe Técnico, jurídico y de la Comisión Legislativa de planificación y Presupuesto, analice, discuta y apruebe el borrador de la ordenanza que Regula la Actualización del Valor de la Propiedad Urbana Rural, la Determinación, Administración y Recaudación de los Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales del Cantón la Concordia, que regirán para el Bienio 2026-2027";

Que, mediante Informe No. GADMLC-SC-PP-2025-031 de fecha 11 de noviembre de 2025, la Comisión Legislativa de Legislativa de Planificación y Presupuesto, en consideración de todo lo antes expuesto, emite las siguientes recomendaciones:

"Aprobar en primer debate el Proyecto de Ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que regirán en el bienio 2026-2027, acogiendo los informes técnico y jurídico";

Y dentro de sus conclusiones indica lo siguiente:

"La Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto en consideración de todo lo antes expuesto, emite CRITERIO FAVORABLE y sugiere al CONCEJO EN PLENO aprobar en primer debate el PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL. LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027";

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, literal a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

RESUELVE:

ARTICULO 1.- Aprobar en primer debate la Ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que regirán en el bienio 2026-2027.

ARTICULO 2.- Notificar con la presente Resolución a las Direcciones y Jefaturas para efectos legales del caso.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- Legislación aplicable.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Resolución, estará sujeta a la Ordenanza en materia, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Civil y demás leyes conexas que sean aplicables.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón La Concordia a los 13 días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.


Tnlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras
**ALCALDESA DEL CANTÓN
LA CONCORDIA**



En mi calidad de Secretaria General **CERTIFICO:** que la presente, fue firmada por el Tnlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras Alcaldesa del Cantón La Concordia, en la fecha antes señalada. **CERTIFICO. –**


Ab. Verónica Liliana Quiroz Loor Msc.
**SECRETARIA GENERAL
GAD MUNICIPAL LA CONCORDIA**



Elaborado por:	Ab. Verónica Quiroz (Secretaria General)
Revisado y aprobado por:	El Concejo Municipal



SECRETARÍA GENERAL
SECRETARIA DE COMISIONES

INFORME No. GADMLC-SC-PP-2025-031
FECHA: 11 DE NOVIEMBRE DE 2025

INFORME No. GADMLC-SC-PP-2025-031
FECHA: 11 DE NOVIEMBRE DE 2025

OBJETO: INFORME DE LA COMISIÓN LEGISLATIVA DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO RESPECTO AL ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027.

Señorita Alcaldesa, para su conocimiento y del Concejo Municipal, remitimos el siguiente informe emitido por la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

El 14 de mayo de 2023, en Sesión Inaugural, se conforma el nuevo Concejo Municipal para el periodo Administrativo 2023-2027.

En sesión Ordinaria Celebrada el 08 de mayo del 2025, el Concejo Municipal **RESOLVIÓ:** RESOLUCIÓN NRO. GADMCLC-CM-233-2025, conformar las Comisiones del Órgano Legislativo, para el periodo 2023-2025.

Mediante Memorando Nro. GADMCLC.AL/1.0/651-2025, de fecha 19 de septiembre de 2025, la señorita Alcaldesa del Cantón remite la documentación habilitante que contiene **EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027** para que sea remitido a la Comisión Legislativa correspondiente según lo determina la Ley.

Mediante oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/285-2025, de fecha 23 de septiembre de 2025 la señora Secretaria General remite **EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, para que sea analizado por la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto.

La Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto integrada por la Sra. María Eugenia Zambrano Bravo **PRESIDENTA DE LA COMISIÓN**, concejales Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Ing. Leipzig María Zambrano Zambrano **VOCALES DE LA COMISIÓN**, con el asesoramiento del Dr. Miguel Torres Osorio **PROCURADOR SINDICO**, MBA. Erika Rocha **DIRECTORA FINANCIERA**, Lic. Mauro Tapia **DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN**, Tlgo. Juan Pablo Rojas **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS**, se reunió el día lunes 10 de noviembre de 2025, para analizar **EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, Actúa como Secretaria de Comisión la Ab. Verónica Quiroz Loor **SECRETARIA GENERAL**.

2.- CRITERIO JURÍDICO

El Dr. Miguel Iván Torres Osorio **PROCURADOR SÍNDICO** remite el Informe Jurídico No. GADMCLC.PS/1.0/300-2025 de fecha 22 de octubre de 2025 el cual establece lo siguiente: *"RECOMENDACIONES: 5.1. Se recomienda a la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, en conjunto con las áreas implicadas en este proceso, realizar la respectiva revisión del borrador de la mencionada ordenanza, esto con la finalidad de asegurar una redacción que posea autonomía y sintaxis, apegada a la autonomía institucional y la ley, de conformidad al objeto de la ordenanza; 5.2. Conforme lo dispone el Art. 496 del COOTAD, la dirección financiera o quien haga sus veces obligatoriamente deberá notificar por la prensa a los propietarios informándoles sobre la actualización general de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural del cantón La Concordia. 5.3. En aplicación a lo determinado en el Art. 326 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se recomienda que, la Comisión de Planificación y Presupuesto, revise, analice, concluya y recomiende de considerarlo procedente para que se apruebe el Proyecto de ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, a continuación, remita al Concejo Municipal para que, éste en ejercicio de sus competencias y facultades determinadas en los art. 7 y 57 del COOTAD, apruebe de ser procedente."*

3.- DEBATE DE LA COMISIÓN

El Ab. Oscar Germán Veliz Pucha Vocal de la Comisión, MOCIONA se apruebe en primer debate **EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, acogiendo los informes técnico y jurídico, apoya la moción la Ing. Lepzig María Zambrano Zambrano.

VOTACIÓN:

Ab. Oscar Germán Veliz Pucha – (proponente) – A favor

Ing. Lepzig María Zambrano Zambrano – A favor

Sra. María Eugenia Zambrano Zambrano – A favor

Con tres votos a favor se acoge la moción presentada por el Ab. Oscar Germán Veliz Pucha apoyado por la Ing. Lepzig María Zambrano Zambrano.

4.- RECOMENDACIONES

Después de haber realizado el respectivo análisis de la documentación, la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto emite las siguientes recomendaciones:

- Aprobar en primer debate **EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, acogiendo los informes técnico y jurídico.

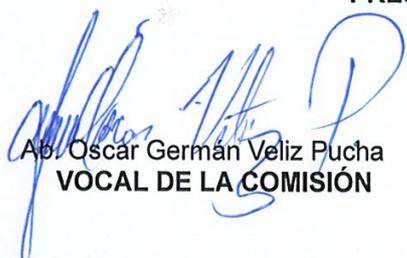
5.- CONCLUSIÓN DE LA COMISIÓN

La Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto en consideración de todo lo antes expuesto, emite **CRITERIO FAVORABLE** y sugiere al **CONCEJO EN PLENO** se acojan a las recomendaciones emitidas y se apruebe en primer debate **EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, según consta en el presente informe.

Atentamente.-



Sra. María Eugenia Zambrano Bravo
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN



Ab. Oscar Germán Veliz Pucha
VOCAL DE LA COMISIÓN



Ing. Lepzig María Zambrano Zambrano
VOCAL DE LA COMISIÓN

En mi calidad de Secretaria de la Comisión de Planificación y Presupuesto:

CERTIFICO:

Que el informe para Conocimiento y Resolución del Pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Concordia, para el análisis del **PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, fue trabajado y discutido el lunes 10 de noviembre de 2025.



Ab. Verónica Liliana Quiroz Loor, MSc.
SECRETARIA GENERAL

VQL/ Mbenavidez



GESTIÓN DE PROCURADURÍA SINDICA



24 OCT 2025 10:45

RECIBIDO
SECRETARÍA DE
COMISIONES

CRITERIO JURÍDICO N° GADMCLC-PS/1.0/300 - 2025

La Concordia, 22 de octubre del 2025.

PARA: Sra. María Eugenia Zambrano Bravo
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN LEGISLATIVA DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO

ASUNTO: Criterio Jurídico para análisis y aprobación del borrador DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027.

1.- ANTECEDENTES

1.1. Con fecha 08 de diciembre del 2023, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, aprobó la ordenanza QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 – 2025.

1.2. Con fecha 12 de septiembre del 2025, consta el INFORME TÉCNICO GADMCLC.DP-005-2025, para actualización del valor de predios urbanos y rurales registrados en la base del catastro del Gobierno autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia para el bienio 2026 – 2027, dirigido a la Máxima Autoridad del GAD Municipal La Concordia y suscrito por el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial y el Jefe de Avalúos y Catastros, determinando entre otros, los siguientes factores con los que se justifica la valoración de los predios para el bienio venidero: - **Factores que influyen en el valor de los predios.**- El valor de los predios en Ecuador está determinado por el valor del suelo y el valor de las construcciones, que a su vez dependen de factores como la ubicación, la infraestructura urbana, la accesibilidad, la seguridad y las condiciones económicas generales. En el periodo 2023-2025, los siguientes elementos han contribuido a la estabilidad de los valores; - Oferta y demanda equilibradas El aumento moderado en el número de proyectos residenciales (2.43%) indica un crecimiento controlado de la oferta, que no ha generado una presión significativa sobre los precios; - Inestabilidad económica: La recesión de 2024 y la limitada capacidad de compra de los hogares han contenido la demanda, evitando incrementos en los precios de los predios; - Inseguridad. Aunque la inseguridad ha afectado la percepción de ciertas zonas, no ha generado una depreciación generalizada de los predios, ya que la demanda en áreas seguras de ciudades principales se mantiene estable; Políticas gubernamentales Las regulaciones que promueven la transparencia y la sostenibilidad en el sector inmobiliario, como la Ley de Eficiencia Económica, han fortalecido la confianza de los inversores, pero no han impulsado un aumento significativo en los valores de los predios. **Justificación para mantener las valoraciones calculadas para el bienio 2026-2027.**- La propuesta de mantener las valoraciones del bienio 2024-2025 para el bienio 2026-2027 se basa en los siguientes argumentos técnicos: -Estabilidad en los precios del mercado inmobiliario. Los datos muestran que los precios de los departamentos en Quito cayeron un 7.8% en 2023, pero se estabilizaron en 2024 sin incrementos significativos; - Esta tendencia sugiere que los valores actuales son representativos de las condiciones del mercado y no requieren

ajustes para el próximo bienio; - Ausencia de factores disruptivos. No se han identificado elementos que alteren sustancialmente el valor de los predios, como cambios drásticos en la infraestructura urbana, modificaciones significativas en las políticas fiscales que afecten directamente al sector inmobiliario o incrementos notables en la demanda; - Impacto de la inseguridad Aunque la inseguridad ha afectado la percepción de ciertas zonas, no ha generado una depreciación generalizada de los predios, ya que la demanda en áreas seguras se mantiene estable Esto sugiere que los avalúos actuales son adecuados para reflejar las condiciones del mercado; - Condiciones económicas estancadas: La recesión de 2024 y el crecimiento moderado proyectado para 2025 (1.9%) no generan presión al alza sobre los precios de los predios, ya que la capacidad de compra de los hogares sigue limitada; - Consolidación fiscal y estabilidad monetaria Las medidas fiscales, como el incremento del IVA y los impuestos temporales, han estabilizado las finanzas públicas, reduciendo el déficit fiscal al 1.4% del PIB en 2024 Esta estabilidad contribuye a un entorno predecible para los avalúos, sin necesidad de ajustes significativos; **Consideraciones sobre el catastro.**- El catastro del cantón La Concordia pasó del 20.766 predios (17.326 urbano y 3.440 rurales) en el año 2023 a 22.075 predios (18.095 urbanos y 3.980 rurales) con corte a junio del presente año, lo que representa un incremento de 1.309 predio un 6% en el número de predios Durante el periodo 2023-2025, no se han reportado cambios significativos en las bases catastrales que justifiquen una revaluación masiva de los predios Las actualizaciones realizadas para el bienio 2024-2025 incorporaron las condiciones del mercado hasta 2023 Mantener estas valoraciones asegura consistencia en la tributación y evita sobrecostos administrativos para los municipios; **Conclusiones y recomendaciones.**- El análisis presentado demuestra que las valoraciones de los predios establecidas para el bienio 2024-2025 son representativas de las condiciones del mercado inmobiliario en Ecuador y deben mantenerse para el bienio 2026-2027 Los principales factores que sustentan esta propuesta son: Estabilidad del mercado inmobiliario: A pesar de la recesión económica de 2024 el mercado inmobiliario mostró un crecimiento moderado en la oferta (2.43%) y una estabilización de los precios tras la caída de 2023, sin evidencia de incrementos significativos en los valores de los predios; - Impacto de la inseguridad: Aunque la inseguridad ha afectado la confianza del consumidor, su impacto en el mercado inmobiliario se ha limitado a ciertas zonas, sin generar una depreciación generalizada de los predios; - Estancamiento del mercado laboral: La alta informalidad (52.5%) y el bajo crecimiento del empleo adecuado (35.8%) han restringido la demanda de propiedades, contribuyendo a la estabilidad de los precios; - Ausencia de factores disruptivos No se han identificado cambios estructurales en la infraestructura, las políticas públicas o la demanda que justifiquen una revaluación de los predios; - Eficiencia administrativa: Mantener las valoraciones reduce los costos asociados con la actualización de los catastros y asegura una tributación equitativa para los propietarios; En virtud de estas conclusiones, y en estricto apego a los principios de equidad progresividad y responsabilidad social que deben guiar la administración pública se recomienda al pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de La Concordia, acoger el presente informe técnico y resolver el mantenimiento de las variables y valores establecidos en la valoración predial para el bienio 2024-2025; - Esta medida contribuirá a la estabilidad económica de las familias concordenses. fomentará la cultura de pago al establecer tributos acordes a la realidad económica y demostrará la sensibilidad del gobierno local ante la compleja coyuntura que atraviesa el país y el cantón.

1.3. Con fecha 19 de septiembre del 2025, consta el memorando N° GADMCLC.AL.SEOH/1.0/0651-2025, mediante el cual, la Máxima Autoridad, entrega a Secretaría General el BORRADOR DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, y dispone que la presente propuesta y exposición de motivos con

la necesidad de implementar ordenanzas, sean estudiados y analizados por el Órgano Legislativo Municipal, según lo establece la ley.

1.4. Con fecha 23 de septiembre del 2025, consta el Oficio N° GADMCLC.SG.MEZ/2.0/232-2025, mediante el cual la señora presidente de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, solicita a Procuraduría Sindica INFORME JURÍDICO, para tratar el BORRADOR DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027.

1.5. Consta adjunto el expediente el BORRADOR DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, en el que consta la exposición de motivos; la fundamentación legal; y, su respectiva justificación y el correspondiente articulado de conformidad a los requerimientos del área responsable de la ejecución de esta ordenanza, determinándose de esta manera la problemática y necesidad de revisar, analizar y aprobar el proyecto de ordenanza presentado.

2 BASE JURÍDICA

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE ECUADOR

Art. 76.- *En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá entre otras las garantías básicas: 1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.*

El Art 240.- *estipula: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regionales, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;*

Art. 226.- Determina: *"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.*

Art. 264.- Determina: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras y 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales".*

Art. 270.- *Prevé: "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"*

Art. 301.- Determina: *“Sólo por iniciativa de la Función Ejecutiva y mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos. Sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”.*

Art. 375.- Establece: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, entre otros garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras, numeral 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda”.*

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

Art. 7.- Dispone: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”.*

Art. 55.- Estipula: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...) i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”.*

Art. 57.- prevé: *“Al Consejo Municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y Resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute”.*

Art. 139.- Establece: *“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa”.*

Art. 185.- Establece: Impuestos municipales. – *“Los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley”.*

Art. 326.- Establece: *“Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones”.*

Art. 494.- Establece: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”.*

Art. 495.- Establece: *“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 avaluada, 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. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular. 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”.*

Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros. - Las municipalidades 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.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Art. 497.- Determina: *“Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”.*

Art. 502.- Establece: *“ 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”.*

Art. 503.- Determina: *“Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas”:*

Art. 504.- Determina: *“Banda impositiva. - 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”.*

Art. 505.- Establece: *“Valor catastral de propietarios de varios predios. - Cuando un propietario posea varios predios valuados 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”.*

Art. 506.- Establece: *“Tributación de predios en condominio. - 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”.*

Art. 507.- Determina: *“Impuesto a los inmuebles no edificados. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones”*

Art. 511.- Establece: Cobro de impuestos. *–“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”.*

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

Art. 517.- Establece: *“Banda impositiva. - Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano”.*

Art. 522.- Establece: *"Notificación de nuevos avalúos. - 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 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD Página 172 de 217 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"*.

Art. 523.- Establece: *"Forma y plazo para el pago del impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley"*.

Art. 524.- Establece: *"El sujeto pasivo de la obligación tributaria. - El sujeto pasivo de la obligación tributaria es el propietario o poseedor del predio y, en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario. Emitido legalmente un catastro, el propietario responde por el impuesto, a menos que no se hubieren efectuado las correcciones del catastro con los movimientos ocurridos en el año anterior; en cuyo caso el propietario podrá solicitar que se las realice. Asimismo, si se modificare la propiedad en el transcurso del año, el propietario podrá pedir que se efectúe un nuevo avalúo"*.

LA ORDENANZA DE PROCEDIMIENTO PARLAMENTARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA

El Art. 43.- Iniciativa legislativa, establece: El Alcalde o Alcaldesa Municipal, los Concejales o Concejalas, podrán presentar proyectos de ordenanzas. Las ciudadanas y los ciudadanos tendrán iniciativa normativa cumpliendo requisitos establecidos en la ley Orgánica de Participación Ciudadana.

El Art. 44.- Inicio del trámite. - Una vez presentado el proyecto de ordenanzas, el Alcalde o Alcaldesa lo remitirá a la Comisión correspondiente para que emita el informe sobre la constitucionalidad, legalidad, conveniencia y recomiende su trámite con o sin modificaciones. Si no emitiera el informe en un plazo fijado por el Alcalde o Alcaldesa, el Concejo la tramitará prescindiendo del informe de la Comisión. El presidente de la Comisión solicitará informe al Procurador Síndico, el mismo que determinará la constitucionalidad y legalidad del proyecto de ordenanza previo análisis de la misma.

En las Sesiones de Comisiones Legislativas se realizará la socialización del tema del proyecto de ordenanza, con la ciudadanía, gremios y organizaciones implicadas en el mismo.

La RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. GADMCLC-RA-SEOH-2023-0356, que contiene LA REFORMA AL ESTATUTO ORGÁNICO DE GESTIÓN ORGANIZACIONAL POR PROCESOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMODESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA CONCORDIA, destaca que Procuraduría Sindica posee como misión, brindar asesoría

legal y normar la gestión institucional en conjunto con las unidades orgánicas, a fin de que los actos legislativos y administrativos cumplan con la normativa constitucional, legal y reglamentaria vigente.

3. ANÁLISIS

3.1. El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial del territorio cantonal y del valor económico de la propiedad urbana y rural; es una herramienta que guarda la información que sirve de apoyo a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra la información: Situacional, Instrumental, Física, Económica, Normativa, Fiscal, Administrativa y Geográfica del territorio;

3.2. Cumple un rol importantísimo para la gestión municipal con respecto al territorio urbano y rural; en tal virtud, con la aprobación del proyecto de la ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, se regularán la actualización de los ingresos catastrales a nombre del GAD Municipal La Concordia por el valor predial, conforme lo permite el COOTAD;

3.3. La formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, no tributarios y de expropiación, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble;

3.4. Es obligación de la municipalidad, cada bienio actualizar el catastro y la valoración de la propiedad urbana y rural, siendo el Concejo Municipal la instancia que aprueba 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 así como, los factores para la valoración de las edificaciones, que, para el efecto han sido levantados por la Jefatura de Avalúos y Catastros;

3.5. Con la aprobación y ejecución de ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, se espera que sirva de base para regular las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad desde el punto de vista técnico-jurídico.

4. CONCLUSIONES

4.1. Este criterio jurídico ha observado y cumplido la normativa legal aplicable al caso, esto es, la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordenanzas y Estatuto Orgánico Organizacional de gestión de Gestión por Procesos, por lo que no contraviene ni transgrede el debido proceso administrativo, determinando que, es procedente la aprobación del proyecto de ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027.

4.2- Luego del análisis realizado, esta Procuraduría Síndica concluye que, con base en lo detallado en líneas anteriores, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, tiene plenas competencias y facultades para dictar normas y ordenanzas de carácter general, de aplicación dentro de la circunscripción territorial del cantón La Concordia, de conformidad a lo señalado en el Art. 7 del COOTAD, en concordancia con el Art 240 de la Constitución de la Republica.

4.3. Así también es necesario poner en su conocimiento que este pronunciamiento constituye por su esencia un elemento que se sustenta en el análisis de la normativa legal vigente; esta Asesoría Jurídica no se pronuncia sobre aspectos técnicos, administrativos, presupuestarios u operativos que no constan actualmente en la documentación presentada, por no ser de su competencia.

4.4. La aprobación de la indicada Ordenanza no contraviene la Carta Constitucional, ni viola derechos a la propiedad de los ciudadanos; al contrario, está apegada a la legalidad y dentro de las atribuciones, competencias y facultades del GAD Municipal La Concordia; de igual manera se ha cumplido el debido proceso administrativo, técnico y legal necesaria para dar la debida aprobación a la mencionada Ordenanza, sin que, existan vicios que puedan afectar su eficacia y validez.

4.5. Sin embargo, de lo expuesto, este pronunciamiento no consiste en una interpretación de la norma, ni una definición de las acciones que se deban emprender ya que tiene carácter asesor conforme a las atribuciones de esta Procuraduría Síndica, establecidas en La RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. GADMCLC-RA-SEOH-2023-0356, que contiene LA REFORMA AL ESTATUTO ORGÁNICO DE GESTIÓN ORGANIZACIONAL POR PROCESOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMODESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA CONCORDIA.

5. RECOMENDACIONES

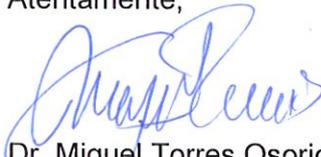
5.1. Se recomienda a la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, en conjunto con las áreas implicadas en este proceso, realizar la respectiva revisión del borrador de la mencionada ordenanza, esto con la finalidad de asegurar una redacción que posea autonomía y sintaxis, apegada a la autonomía institucional y la ley, de conformidad al objeto de la ordenanza;

5.2. Conforme lo dispone el Art. 496 del COOTAD, la dirección financiera o quien haga sus veces obligatoriamente deberá notificar por la prensa a los propietarios informándoles sobre la actualización general de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural del cantón La Concordia.

5.3. En aplicación a lo determinado en el Art. 326 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se recomienda que, la Comisión de Planificación y Presupuesto, revise, analice, concluya y recomiende de considerarlo procedente para que se apruebe el Proyecto de ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, a continuación, remita al Concejo Municipal para que, éste en ejercicio de sus competencias y facultades determinadas en los art. 7 y 57 del COOTAD, apruebe de ser procedente.

5.4. El pleno del Concejo Municipal, de acuerdo al inciso final del art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el Art. 7, Art. 57, letra **a), b) y c)** del COOTAD, en coordinación con el Informe Técnico, Jurídico y de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, analice, discuta y apruebe el borrador de la Ordenanza que Regula la Actualización del Valor de la Propiedad Urbana Rural, la Determinación, Administración y Recaudación de los Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales del Cantón la Concordia, que Regirán para el Bienio 2026-2027.

Atentamente,



 Dr. Miguel Torres Osorio
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL

NOMBRE	CARGO	SUMILLA
Revisado, reformado y aprobado: Dr. Miguel Torres O.	Procurador Síndico	
Elaborado por: Ab Rita Delgado F.	Abogada Municipal	



SECRETARIA GENERAL

Oficio No. GADMCLC.SG/1.0/285-2025
La Concordia, 23 de septiembre 2025

Asunto: Documentación Habilitante que contiene el Proyecto de Ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural, la determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que registrarán en el Bienio 2026-2027.

Señora
María Eugenia Zambrano Bravo
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN LEGISLATIVA DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO;
En su despacho. -

De mis consideraciones:

En atención al Memorando No. GADMCLC.AL.SEOH/1.0/0651-2025, de fecha 19 de septiembre de 2025 suscrito por Téc. Sup. Sandra Ocampo Heras Alcaldesa del Cantón La Concordia quien señala:

"Por medio del presente, sírvase encontrar adjunto INFORME TÉCNICO GADMCLC-DP-005-2025, recibido con fecha de 15 septiembre del 2025, suscrito por Lic. Mauro Tapia Basantes DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GOBERNABILIDAD, donde hace la entrega de:

"BORRADOR DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGISTRÁN EN EL BIENIO 2026-2027"

Remito a usted la disposición para que la presente propuesta y Exposición de motivos con la necesidad de implementar Ordenanzas, sean estudiados y analizados por el Órgano Legislativo Municipal según lo establece la Ley."

En virtud de lo expuesto, mucho agradeceré que dentro de la Comisión que usted acertadamente preside, revise la documentación habilitante que contiene el Proyecto de Ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural, la determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que registrarán en el Bienio 2026-2027, para proceder conforme los procedimientos establecidos por la Ley.

Atentamente,

Ab. Verónica Liliana Quiroz Loor MSc.
**SECRETARIA GENERAL
GAD MUNICIPAL LA CONCORDIA**



Referencia: Memorando No. GADMCLC.AL/1.0/0651-2025

Anexo: documentación habilitante que contiene propuesta de ordenanza para la regulación del uso, ocupación, protección y gestión sostenible del espacio público y las áreas verdes del Cantón La Concordia.
VQL/dz



¡Alcaldía Ciudadana!



ALCALDIA

MEMORANDO No. GADMCLC.AL.SEOH/1.0/0651-2025
La Concordia, 19 septiembre del 2025

PARA: Ag. Verónica Quiróz Loor
Secretaria General
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA

ASUNTO: ENTREGA DE BORRADOR DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027.

Por medio del presente, sírvase encontrar adjunto **INFORME TÉCNICO GADMCLC-DP-005-2025**, recibido con fecha de 15 septiembre del 2025, suscrito por Lic. Mauro Tapia Basantes DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GOBERNABILIDAD, donde hace la entrega de:

“BORRADOR DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027”

Remito a usted la disposición para que la presente propuesta y Exposición de motivos con la necesidad de implementar Ordenanzas, sean estudiados y analizados por el Órgano Legislativo Municipal según lo establece la Ley.

Atentamente,


Téc. Sup. Sandra Ocampo Heras
ALCALDESA GAD MUNICIPAL LA CONCORDIA
SOH/kpinargote



RENACE GAD. MUNICIPAL
DEL CANTÓN
ALCALDIA LA CONCORDIA
CIUDADANA
16.06 AH
19 SEP 2025

RECIBIDO
SECRETARÍA GENERAL

Referencia: INFORME TÉCNICO GADMCLC-DP-005-2025 (5 fojas)
Anexo: Exposición de motivos (20 fojas)
Copias:



DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y GOBERNABILIDAD



Secretaría General

La Concordia, 12 de septiembre de 2025
INFORME TÉCNICO GADMCLC-DP-005-2025

Comisión Legislativa

PARA: Tnlga. Sandra Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN LA CONCORDIA

ASUNTO: Actualización del valor de predios urbanos y rurales registrados en la base del catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia para el bienio 2026-2027

1. Introducción

El presente informe técnico tiene como objetivo sustentar y justificar la propuesta de mantener las valoraciones de los predios (valor del suelo más valor de las construcciones) determinadas para el bienio 2024-2025 en el bienio 2026-2027 registrados en el catastro del GAD Municipal del cantón La Concordia.

El presente informe técnico tiene como objetivo argumentar la necesidad de mantener sin alteraciones las variables y valores de la propiedad urbana y rural establecidos para el bienio 2024-2025 en el cantón La Concordia. Esta recomendación se sustenta en un análisis de factores macroeconómicos que afectan la economía del Ecuador, tales como la tasa de desempleo, la inflación y la crítica ola de inseguridad que ha permeado el tejido social y económico durante el período 2024-2025.

A nivel local, el informe demuestra la ausencia de factores de cambio significativos en el mercado inmobiliario del cantón. No se han registrado proyectos de inversión pública o privada de gran envergadura que generen una plusvalía generalizada, ni se observa un dinamismo en la construcción privada que sugiera una revalorización del suelo. Por el contrario, la economía local, intrínsecamente ligada a la dinámica provincial y nacional, ha experimentado una contracción, lo que desaconseja cualquier incremento en la carga tributaria sobre la propiedad inmueble.

Esta propuesta se fundamenta en un análisis de las condiciones económicas, sociales y del mercado inmobiliario en el país, considerando el impacto de la crisis económica derivada de factores como la inseguridad, el empleo y el desempleo durante el período 2023-2025, así como la estabilidad relativa en los valores de las propiedades durante este tiempo.

2. Contexto económico del Ecuador (2023-2025)

2.1 Situación macroeconómica general

En el periodo 2023 y 2025, Ecuador ha enfrentado un entorno económico complejo caracterizado por una recesión en 2024, una inflación moderada y esfuerzos de consolidación fiscal. Según el Banco Mundial, el Producto Interno Bruto (PIB) del país experimentó una contracción en 2024, con estimaciones de una caída entre el 0.4% (FMI) y el 1.6% - 2.2% según análisis macroeconómicos. Esta recesión se atribuye a factores internos como la crisis energética, la incertidumbre política previa a las elecciones de 2025 y una caída en la demanda interna, con una reducción del consumo de los hogares (-1.3%) y de la inversión (-3.8%).

Para 2025, se proyecta una recuperación moderada del PIB con un crecimiento estimado del 1.9% según el Banco Mundial, impulsado por una oferta más estable de energía y una reducción de la incertidumbre política tras las elecciones de abril de 2025. Sin embargo, este crecimiento limitado no logra reducir significativamente la pobreza, que se mantendría por encima del 30% hasta 2027, afectando los ingresos de los hogares y, por ende, la capacidad de compra en el mercado inmobiliario.

La inflación en 2024 se mantuvo en un nivel moderado del 1.5% anual, lo que indica una presión inflacionaria baja, pero en un contexto de estanflación (contracción económica con inflación). Las medidas fiscales implementadas por el gobierno, como el incremento del IVA del 12% al 15% y la introducción de impuestos temporales, han incrementado los ingresos estatales en un 16% entre enero y noviembre de 2024, comparado con el mismo período de 2023. Sin embargo, estas medidas no han generado un impacto significativo en el poder adquisitivo de los hogares, lo que limita la demanda de propiedades.

2.2 Crisis energética y su impacto

La crisis energética de 2024, causada por una sequía que afectó la generación hidroeléctrica, tuvo un impacto significativo en la economía ecuatoriana, con cortes de energía de hasta 12 horas en algunos días. Esto afectó principalmente a sectores industriales y comerciales, reduciendo la productividad y las ventas, especialmente en la industria manufacturera.

Los apagones no solo han alteraron la vida cotidiana de los ciudadanos, sino que también golpearon fuertemente a las empresas del país. La Cámara de Comercio de Quito calculó que el sector industrial perdió USD 4.000 millones, mientras que el sector comercial experimentó una disminución de USD 3.500 millones. Estas cifras reflejan un golpe devastador a la productividad y competitividad de las

empresas, que se ven obligadas a detener operaciones, reducir turnos y en muchos casos, cerrar temporalmente.

Aunque esta crisis impactó la economía en general, su efecto directo en el mercado inmobiliario fue limitado, ya que los valores de los predios no dependen directamente de la productividad industrial a corto plazo, sino de factores estructurales como la oferta y demanda de propiedades.

2.3 Inseguridad y su efecto en la economía

La inseguridad ha sido un factor crítico en el período 2023-2025, con un aumento del 430% en los homicidios entre 2019 y 2024, aunque con una reducción del 16% en 2024 respecto a 2023. La violencia vinculada al narcotráfico, los secuestros (más de 2.000 denuncias en 2024) y las extorsiones (más de 10.700 denuncias) han generado una percepción de inestabilidad que afecta la confianza de los consumidores y los inversores. La declaración de un "conflicto armado interno" por el presidente Daniel Noboa en 2024 y la militarización de las calles han intentado mitigar esta situación, pero han generado críticas por violaciones a los derechos humanos, incluyendo detenciones arbitrarias.

A pesar de la gravedad de la inseguridad, su impacto en el mercado inmobiliario ha sido heterogéneo. En ciudades como Quito, Guayaquil y Cuenca, donde se concentra la mayor oferta de proyectos residenciales (605 en Quito, 106 en Guayaquil y 82 en Cuenca en 2024), la demanda de propiedades ha mostrado resiliencia, especialmente en el segmento residencial. Sin embargo, la inseguridad ha reducido la confianza en ciertas zonas urbanas de alta criminalidad, lo que ha estabilizado los precios en lugar de incrementar los valores de los predios.

El cantón La Concordia no ha sido ajeno a esta ola de violencia, se han reportado de manera periódica hechos violentos, asesinatos y operativos militares en la región circundante al cantón. Esta situación genera un ambiente de temor que afecta directamente la dinámica económica local. Los ciudadanos limitan sus salidas y actividades comerciales, especialmente en horas de la noche. Los agricultores y transportistas enfrentan el riesgo de robos y asaltos en las vías. Este clima de zozobra es el antónimo de la confianza necesaria para la inversión y el crecimiento.

En este contexto, la idea de que el valor de las propiedades inmobiliarias pueda estar aumentando de manera generalizada carece de sustento. La inseguridad, de hecho, puede actuar como un factor de depreciación del valor del suelo, especialmente en zonas percibidas como más peligrosas. Pretender una revalorización catastral en medio de esta crisis sería ignorar una de las variables más críticas que afectan el bienestar y la economía de los Concordenses.

3. Mercado laboral, empleo y desempleo (2023-2025)

3.1 Dinámicas del empleo

El mercado laboral en Ecuador durante el período 2023-2025 refleja un estancamiento estructural. En abril de 2025, el empleo adecuado alcanzó el 35.8% de la población económicamente activa, apenas un aumento de 2 puntos respecto al 33.6% de abril de 2024. El subempleo se mantuvo en un 21%, y el desempleo se situó por debajo del 4%. Sin embargo, el 52.5% de las personas ocupadas trabajaban en el sector informal en 2024, lo que indica una precariedad laboral significativa.

A finales de 2024, la tasa de desempleo se ubicó en un 2,7%, una cifra aparentemente baja. Sin embargo, este número no cuenta toda la historia. El dato más revelador es que el 58% de los trabajadores con empleo se encontraban en la informalidad. Esto significa que más de la mitad de la población ocupada carece de un ingreso estable y de los beneficios de la seguridad social. Aún más preocupante es la caída del empleo adecuado. Entre diciembre de 2023 y diciembre de 2024, un total de 262,959 personas perdieron su empleo adecuado, lo que implica que, aunque encontraron alguna forma de ocupación, esta fue en condiciones de subempleo o informalidad, con ingresos inferiores al salario mínimo o jornadas laborales reducidas de forma involuntaria.

La economía de un cantón como La Concordia, con una fuerte vocación agropecuaria y comercial, no es una isla. Sus dinámicas están fuertemente influenciadas por el desempeño de la economía nacional. Los indicadores macroeconómicos de los años 2023, 2024 y las proyecciones para 2025 pintan un panorama de dificultades y crecimiento modesto, que no justifica un incremento de la presión fiscal sobre los ciudadanos.

El empleo es el motor fundamental del consumo y, por ende, de la economía. Un mercado laboral deprimido se traduce directamente en una menor capacidad de pago de los hogares. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), si bien la tasa de desempleo a nivel nacional ha mostrado fluctuaciones, la calidad del empleo es una preocupación central.

La situación es particularmente delicada en la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas. Un informe de Primicias, basado en la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) de 2023, ya alertaba que Santo Domingo de los Tsáchilas fue la provincia que más empleos perdió a nivel nacional. La tasa de empleo adecuado en la provincia cayó cuatro puntos porcentuales en 2023 con respecto a 2022, ubicándose en un preocupante 32%.

Esta tendencia, exacerbada por la crisis de seguridad, previsiblemente ha continuado durante 2024.

Para la población de La Concordia, esta realidad se traduce en una menor certeza sobre sus ingresos futuros. El agricultor enfrenta precios fluctuantes y mayores costos de producción, el comerciante ve reducidas sus ventas por la cautela de los consumidores y el trabajador asalariado enfrenta el riesgo de perder su empleo o de pasar a la informalidad. En este contexto, la capacidad de asumir nuevas cargas tributarias es extremadamente limitada. Un aumento del impuesto predial podría significar para muchas familias tener que elegir entre pagar sus tributos o cubrir necesidades básicas como alimentación, salud o educación.

3.2 Impacto en la capacidad de compra de las familias

La falta de empleo formal y los bajos ingresos de los hogares han restringido la capacidad de compra en el sector inmobiliario. Según el Banco Mundial, la pobreza se mantendría por encima del 30% hasta 2027, lo que limita el crecimiento de la demanda de propiedades residenciales. Además, la migración de ecuatorianos, con más de 14.700 personas cruzando el Tapón del Darién entre enero y agosto de 2024, refleja una búsqueda de mejores condiciones económicas en el exterior, lo que reduce la presión sobre el mercado inmobiliario interno. Sin embargo, las remesas, que alcanzaron cerca de USD 5.000 millones en 2024, han sostenido la economía popular, incluyendo el mercado inmobiliario en ciertas provincias como Guayas, Azuay, Pichincha y Cañar, que concentraron el 72.6% de las remesas en 2023.

4. Comportamiento del mercado inmobiliario (2023-2025)

4.1 Tendencias en el sector inmobiliario

El mercado inmobiliario ecuatoriano ha mostrado una dinámica de estabilidad relativa en el período 2023-2025, a pesar de los desafíos económicos y de inseguridad. Según un informe de MarketWatch, el número de proyectos residenciales aumentó un 2.43% en 2024, pasando de 989 proyectos en 2023 a 1.013 en 2024. Las ciudades con mayor oferta fueron Quito (605 proyectos), Guayaquil (106) y Cuenca (82), lo que refleja una concentración de la actividad inmobiliaria en centros urbanos con mayor población.

Sin embargo, en Quito, el precio promedio de venta de departamentos cayó un 7.8% en 2023 debido a la inestabilidad económica y la menor confianza del consumidor. Esta tendencia de precios a la baja se estabilizó en 2024, sin incrementos significativos en los valores de los predios, lo que sugiere que no han existido factores que alteren sustancialmente el valor de las propiedades en

el período analizado. La demanda de departamentos sigue siendo alta en las principales ciudades, pero la oferta ha crecido moderadamente, manteniendo un equilibrio que evita fluctuaciones bruscas en los precios.

Para argumentar una actualización de los valores catastrales que derive en un aumento del impuesto predial, debería existir evidencia clara de un dinamismo positivo en el mercado inmobiliario local. Este dinamismo se podría manifestar a través de una o varias señales como:

- Aumento significativo y sostenido del precio del suelo (plusvalía).
- Un "boom" en la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios privados (viviendas, locales comerciales, etc.).
- Ejecución de grandes obras de infraestructura pública que mejoren significativamente la calidad de vida y el atractivo de ciertas zonas.

Un análisis de la realidad del cantón La Concordia para el período 2023-2025 revela que ninguna de estas condiciones se cumple de manera generalizada.

No existen datos públicos o informes de gremios como Cámaras de la Construcción que señalen un auge particular de la construcción en La Concordia. Si bien existen proyectos puntuales, como la construcción del nuevo camal regional en la vía Santo Domingo - La Concordia, esta es una obra de impacto regional y su efecto sobre la plusvalía de los predios urbanos y rurales del cantón no es inmediato ni está cuantificado.

Por otro lado, el nuevo mercado de La Concordia, aún no entra en funcionamiento, por lo que no se puede establecer la generación de plusvalía y dinamismo económico, en la práctica.

Los datos del INEC sobre permisos de construcción se presentan a nivel nacional y provincial, y no ofrecen un desglose cantonal que permita un análisis detallado. Sin embargo, la tendencia nacional para 2024 mostró una disminución del 5% en el número de permisos de construcción en comparación con 2023. Aunque provincias como Guayas y Pichincha mostraron incrementos, no hay evidencia que sugiera que Santo Domingo de los Tsáchilas, y específicamente La Concordia, hayan seguido esa misma tendencia positiva. La prudencia dicta asumir que la actividad constructiva en el cantón se ha mantenido estable o, más probablemente, ha decrecido en línea con la contracción económica general.

4.2 Factores que influyen en el valor de los predios

El valor de los predios en Ecuador está determinado por el valor del suelo y el valor de las construcciones, que a su vez dependen de factores como la ubicación, la infraestructura urbana, la accesibilidad, la seguridad y las

condiciones económicas generales. En el período 2023-2025, los siguientes elementos han contribuido a la estabilidad de los valores:

- **Oferta y demanda equilibradas:** El aumento moderado en el número de proyectos residenciales (2.43%) indica un crecimiento controlado de la oferta, que no ha generado una presión significativa sobre los precios.
- **Inestabilidad económica:** La recesión de 2024 y la limitada capacidad de compra de los hogares han contenido la demanda, evitando incrementos en los precios de los predios.
- **Inseguridad:** Aunque la inseguridad ha afectado la percepción de ciertas zonas, no ha generado una depreciación generalizada de los predios, ya que la demanda en áreas seguras de ciudades principales se mantiene estable.
- **Políticas gubernamentales:** Las regulaciones que promueven la transparencia y la sostenibilidad en el sector inmobiliario, como la Ley de Eficiencia Económica, han fortalecido la confianza de los inversores, pero no han impulsado un aumento significativo en los valores de los predios.

5. Justificación para mantener las valoraciones calculadas para el bienio 2026 - 2027

La propuesta de mantener las valoraciones del bienio 2024-2025 para el bienio 2026-2027 se basa en los siguientes argumentos técnicos:

- **Estabilidad en los precios del mercado inmobiliario:** Los datos muestran que los precios de los departamentos en Quito cayeron un 7.8% en 2023, pero se estabilizaron en 2024 sin incrementos significativos. Esta tendencia sugiere que los valores actuales son representativos de las condiciones del mercado y no requieren ajustes para el próximo bienio.
- **Ausencia de factores disruptivos:** No se han identificado elementos que alteren sustancialmente el valor de los predios, como cambios drásticos en la infraestructura urbana, modificaciones significativas en las políticas fiscales que afecten directamente al sector inmobiliario o incrementos notables en la demanda.
- **Impacto de la inseguridad:** Aunque la inseguridad ha afectado la percepción de ciertas zonas, no ha generado una depreciación generalizada de los predios, ya que la demanda en áreas seguras se mantiene estable. Esto sugiere que los avalúos actuales son adecuados para reflejar las condiciones del mercado.
- **Condiciones económicas estancadas:** La recesión de 2024 y el crecimiento moderado proyectado para 2025 (1.9%) no generan presión al alza sobre los precios de los predios, ya que la capacidad de compra de los hogares sigue limitada.

- **Consolidación fiscal y estabilidad monetaria:** Las medidas fiscales, como el incremento del IVA y los impuestos temporales, han estabilizado las finanzas públicas, reduciendo el déficit fiscal al 1.4% del PIB en 2024. Esta estabilidad contribuye a un entorno predecible para los avalúos, sin necesidad de ajustes significativos.

5.3. Consideraciones sobre el catastro

El catastro del cantón La Concordia pasó del 20.766 predios (17.326 urbano y 3.440 rurales) en el año 2023 a 22.075 predios (18.095 urbanos y 3.980 rurales) con corte a junio del presente año, lo que representa un incremento de 1.309 predios un 6% en el número de predios. Durante el período 2023-2025, no se han reportado cambios significativos en las bases catastrales que justifiquen una revaluación masiva de los predios. Las actualizaciones realizadas para el bienio 2024-2025 incorporaron las condiciones del mercado hasta 2023. Mantener estas valoraciones asegura consistencia en la tributación y evita sobrecostos administrativos para los municipios.

6. Conclusiones y recomendaciones

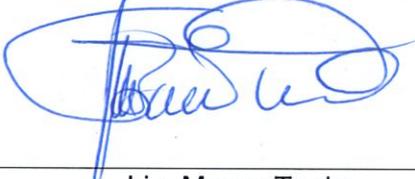
6.1 Conclusiones

El análisis presentado demuestra que las valoraciones de los predios establecidas para el bienio 2024-2025 son representativas de las condiciones del mercado inmobiliario en Ecuador y deben mantenerse para el bienio 2026-2027. Los principales factores que sustentan esta propuesta son:

- **Estabilidad del mercado inmobiliario:** A pesar de la recesión económica de 2024, el mercado inmobiliario mostró un crecimiento moderado en la oferta (2.43%) y una estabilización de los precios tras la caída de 2023, sin evidencia de incrementos significativos en los valores de los predios.
- **Impacto de la inseguridad:** Aunque la inseguridad ha afectado la confianza del consumidor, su impacto en el mercado inmobiliario se ha limitado a ciertas zonas, sin generar una depreciación generalizada de los predios.
- **Estancamiento del mercado laboral:** La alta informalidad (52.5%) y el bajo crecimiento del empleo adecuado (35.8%) han restringido la demanda de propiedades, contribuyendo a la estabilidad de los precios.
- **Ausencia de factores disruptivos:** No se han identificado cambios estructurales en la infraestructura, las políticas públicas o la demanda que justifiquen una revaluación de los predios.
- **Eficiencia administrativa:** Mantener las valoraciones reduce los costos asociados con la actualización de los catastros y asegura una tributación equitativa para los propietarios.

En virtud de estas conclusiones, y en estricto apego a los principios de equidad, progresividad y responsabilidad social que deben guiar la administración pública, se recomienda al pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de La Concordia, acoger el presente informe técnico y resolver el mantenimiento de las variables y valores establecidos en la valoración predial para el bienio 2024-2025.

Esta medida contribuirá a la estabilidad económica de las familias concordenses, fomentará la cultura de pago al establecer tributos acordes a la realidad económica y demostrará la sensibilidad del gobierno local ante la compleja coyuntura que atraviesa el país y el cantón.

Elaborado por:	Aprobado por:
	
Tnlgo. Juan Pablo Rojas Jefe de Avalúos y Catastros	Lic. Mauro Tapia Director de Planificación y Ordenamiento Territorial





PROYECTO:
Valoración del suelo 2026 - 2027

PLANO NO. 01

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:
Sistema de referencial: SIRGAS ECUADOR, ITRF08 época 2016.43. Zona 17 Sur

FUENTES DE INFORMACIÓN
Información básica y temática:
Jefatura de Catastro del GADM
Cantón La Concordia
escala 1: 1000

UBICACIÓN



GADM DEL CANTÓN LA CONCORDIA

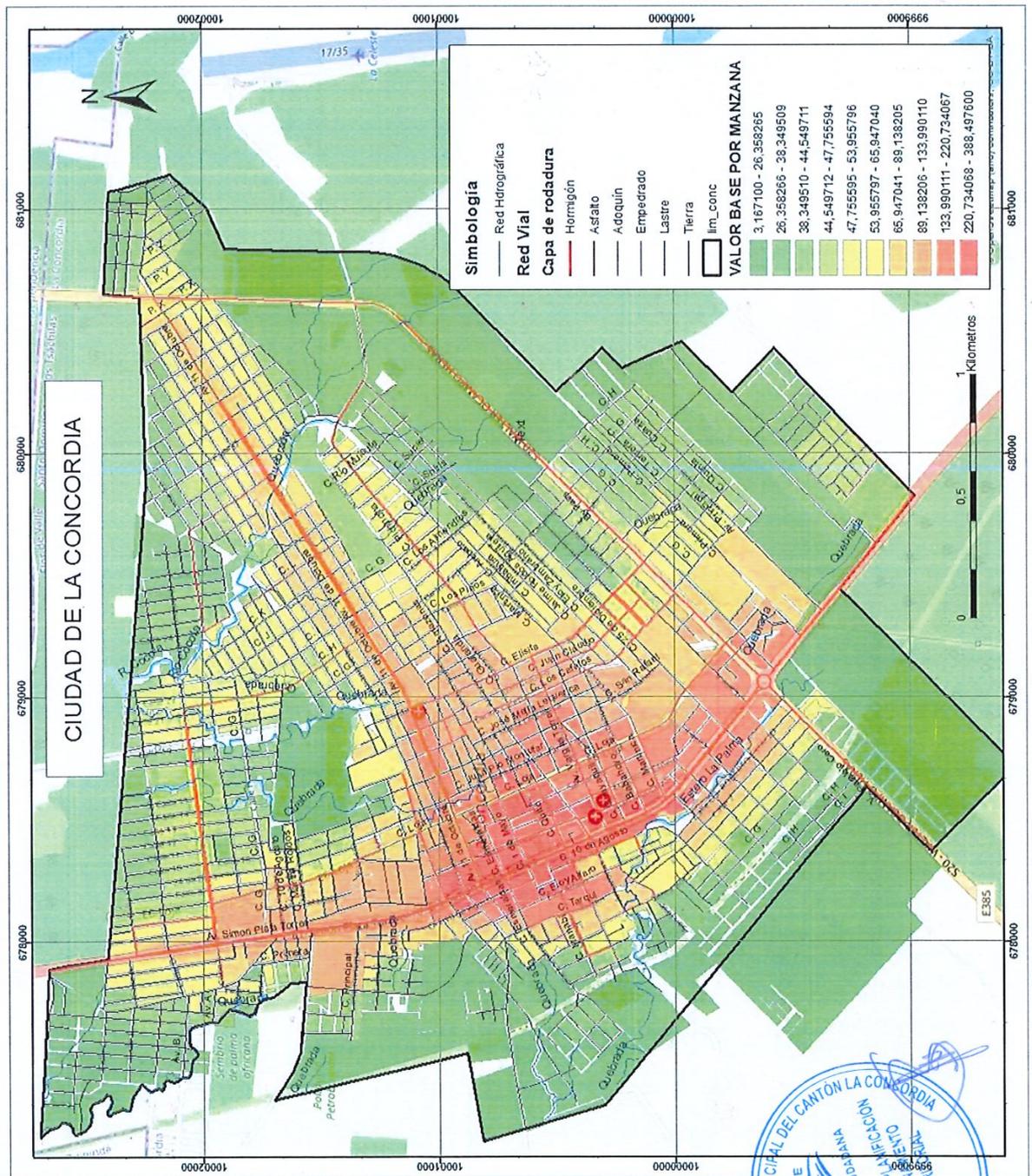
VALOR DEL SUELO

ESCALA:
ELABORACIÓN: 1:1000
IMPRESIÓN: 1:1000 (A3)

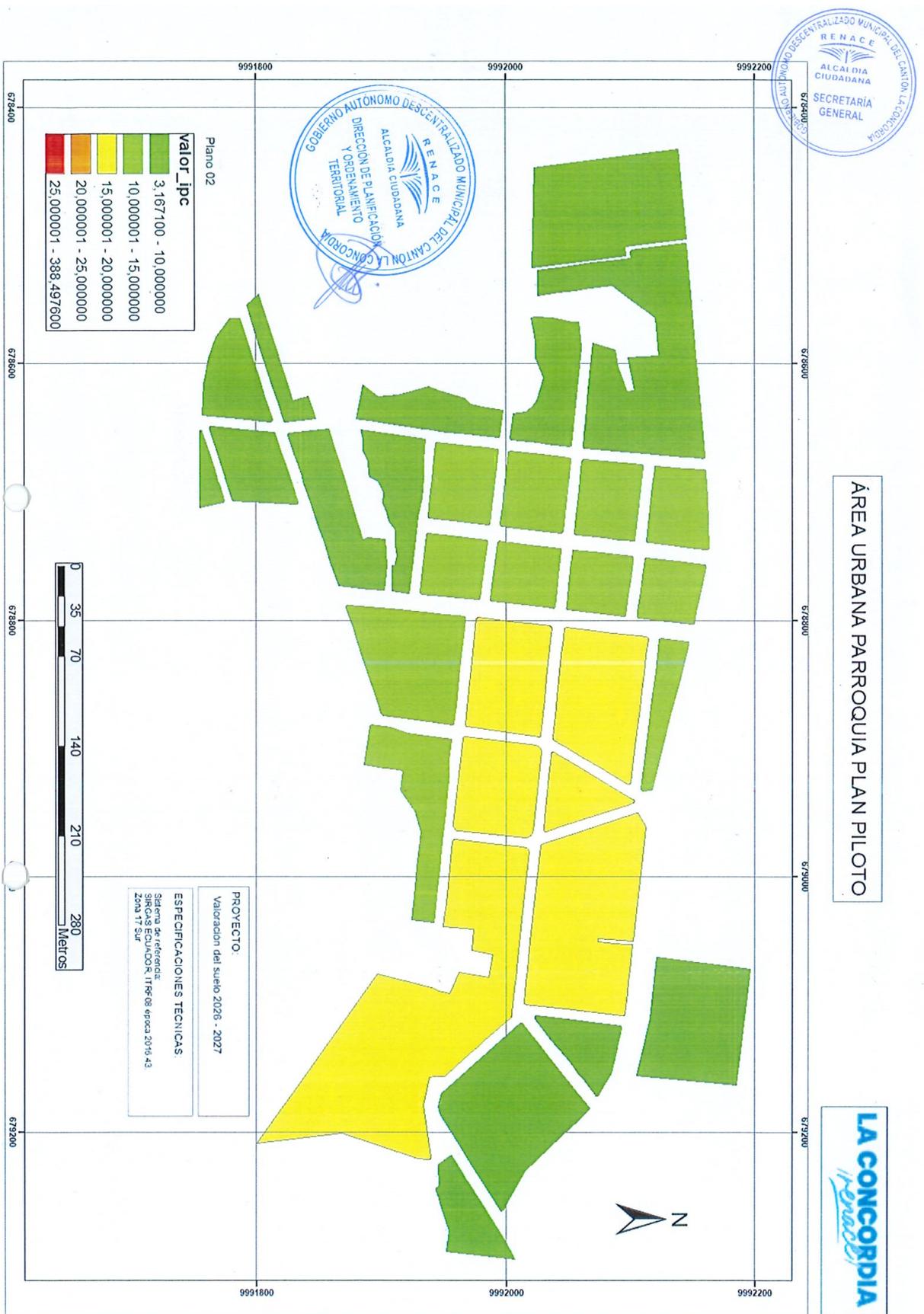
FECHA: PLANO N°:

ELABORADO POR:
ING. FRANCISCO YUJRA

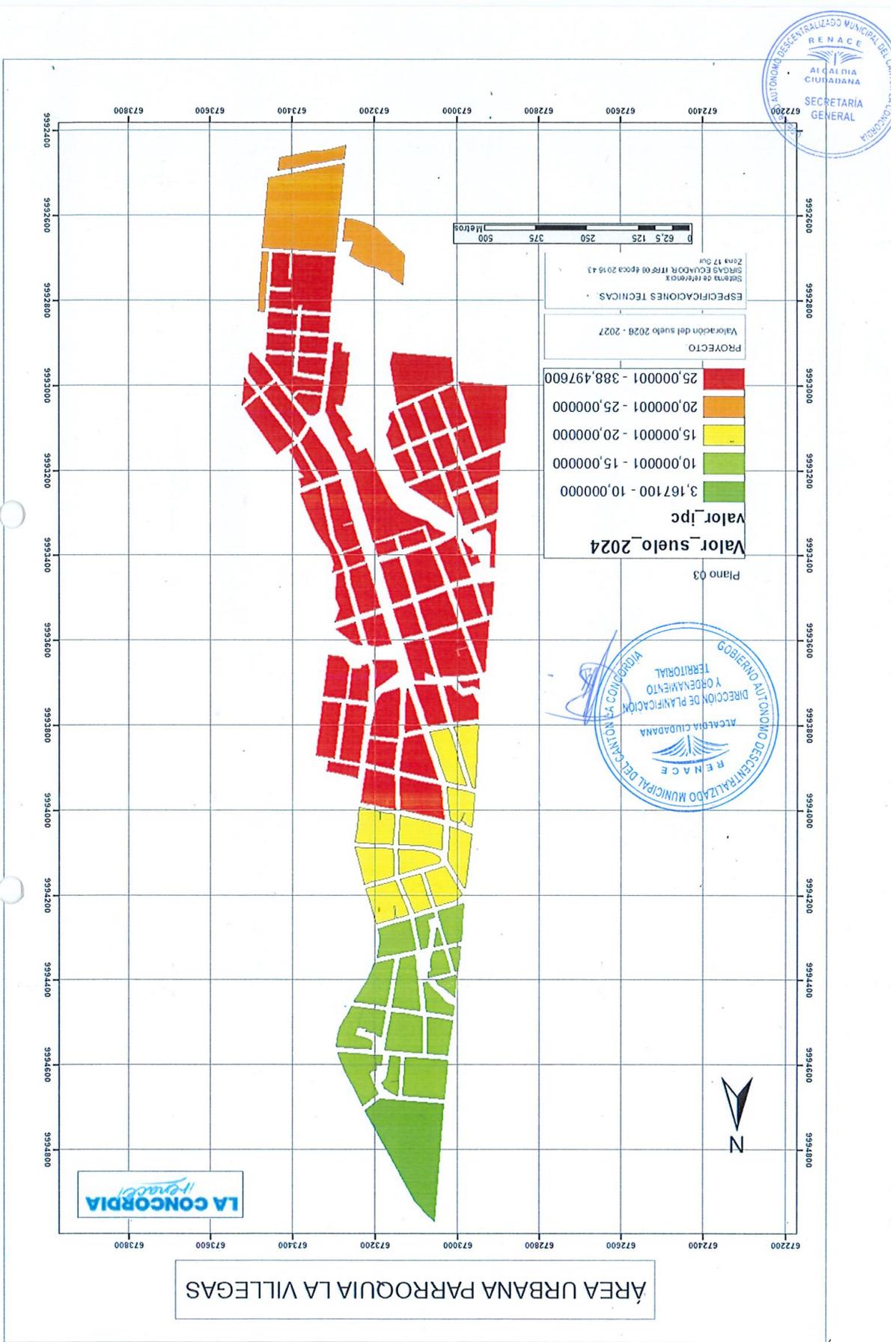
ADMINISTRADOR DE CONTRATO:
LCDO. MAURO TABLA



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA



36/38



ANEXO 2



SECRETARÍA GENERAL
SECRETARIA DE COMISIONES

INFORME No. GADMLC-SC-PP-2025-036
FECHA: 1 DE DICIEMBRE DE 2025

INFORME No. GADMLC-SC-PP-2025-036
FECHA: 1 DE DICIEMBRE DE 2025

OBJETO: INFORME DE LA COMISIÓN LEGISLATIVA DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO RESPECTO AL ANÁLISIS DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027.

Señorita Alcaldesa, para su conocimiento y del Concejo Municipal, remitimos el siguiente informe emitido por la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

El 14 de mayo de 2023, en Sesión Inaugural, se conforma el nuevo Concejo Municipal para el periodo Administrativo-2023-2027.

En sesión Ordinaria Celebrada el 08 de mayo del 2025, el Concejo Municipal **RESOLVIÓ:** RESOLUCIÓN NRO. GADMCLC-CM-233-2025, conformar las Comisiones del Órgano Legislativo, para el periodo 2023-2025.

Mediante Memorando Nro. GADMCLC.AL/1.0/651-2025, de fecha 19 de septiembre de 2025, la señorita Alcaldesa del Cantón remite la documentación habilitante que contiene **EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027** para que sea remitido a la Comisión Legislativa correspondiente según lo determina la Ley.

Mediante oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/285-2025, de fecha 23 de septiembre de 2025 la señora Secretaria General remite **EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, para que sea analizado por la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto.

La Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto integrada por la Sra. María Eugenia Zambrano Bravo **PRESIDENTA DE LA COMISIÓN**, concejales Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Ing. Lepzig María Zambrano Zambrano **VOCALES DE LA COMISIÓN**, con el asesoramiento del Dr. Miguel Torres Osorio **PROCURADOR SINDICO**, MBA. Erika Rocha **DIRECTORA FINANCIERA**, Lic. Mauro Tapia **DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN**, Tlgo. Juan Pablo Rojas **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS**, se reunió el día lunes 10 de noviembre de 2025, para analizar **EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, Actúa como Secretaria de Comisión la Ab. Verónica Quiroz Loor **SECRETARIA GENERAL**.

En sesión extraordinaria celebrada el 13 de noviembre de 2025, el Concejo Municipal RESOLVIÓ: Aprobar en primer debate la **ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, y la remitió a la Comisión de Planificación y Presupuesto para su estudio y análisis.

La Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto integrada por la Sra. María Eugenia Zambrano Bravo **PRESIDENTA DE LA COMISIÓN**, concejales Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Ing. Lepzig María Zambrano Zambrano **VOCAL DE LA COMISIÓN**, con el asesoramiento del Dr. Miguel Torres Osorio **PROCURADOR SINDICO**, MBA. Erika Rocha **DIRECTORA FINANCIERA**, Lic. Mauro Tapia **DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN**, Tlgo. Juan Pablo Rojas **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS**, se reunió el día lunes 1 de diciembre de 2025, para analizar **LA ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, Actúa como Secretaria de Comisión la Ab. Pauleth Cuesta **SECRETARIA GENERAL (S)**.

2.- CRITERIO JURÍDICO

El Dr. Miguel Iván Torres Osorio **PROCURADOR SÍNDICO** remite el Informe Jurídico No. GADMCLC.PS/1.0/300-2025 de fecha 22 de octubre de 2025 el cual establece lo siguiente: *"RECOMENDACIONES: 5.1. Se recomienda a la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, en conjunto con las áreas implicadas en este proceso, realizar la respectiva revisión del borrador de la mencionada ordenanza, esto con la finalidad de asegurar una redacción que posea autonomía y sintaxis, apegada a la autonomía institucional y la ley, de conformidad al objeto de la ordenanza; 5.2. Conforme lo dispone el Art. 496 del COOTAD, la dirección financiera o quien haga sus veces obligatoriamente deberá notificar por la prensa a los propietarios informándoles sobre la actualización general de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural del cantón La Concordia. 5.3. En aplicación a lo determinado en el Art. 326 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se recomienda que, la Comisión de Planificación y Presupuesto, revise, analice, concluya y recomiende de considerarlo procedente para que se apruebe el Proyecto de ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, a continuación, remita al Concejo Municipal para que, éste en ejercicio de sus competencias y facultades determinadas en los art. 7 y 57 del COOTAD, apruebe de ser procedente."*

Mediante Oficio No. GADMCLC.PS/2.0/336-2025 de fecha 19 de noviembre de 2025, recibido por la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto con fecha 27 de noviembre de 2025, el señor Procurador Síndico se ratifica en lo expuesto mediante Informe Jurídico No. GADMCLC.PS/1.0/300-2025 de fecha 22 de octubre de 2025.

la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado. 2. Predios rurales: Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades: a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general; b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público; c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituya empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro; e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas; f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y, h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas. Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos: 1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y, 2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley. El presente proyecto de ordenanza constituye una norma tributaria, y la misma observa la determinación de los sujetos activo y pasivo del nuevo tributo, determina las tarifas tanto para el impuesto predial urbano y rural, se establecen las exenciones previstas en normas superiores; por consiguiente, se concluye que el presente proyecto de ordenanza es viable y observa los requisitos suficientes para la configuración de los impuestos prediales urbanos y rurales para el bienio 2026-2027. Información expuesta para los fines pertinentes, de conformidad con las atribuciones y responsabilidades de la Gestión de Rentas expresas en la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. GADMCLC-RA-SEOH-2023-0356, de Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos "GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA CONCORDIA" AÑO 2023."

3.- DEBATE DE LA COMISIÓN

El Ab. Oscar Germán Veliz Pucha Vocal de la Comisión, MOCIONA se apruebe en primer debate **LA ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, tomando en consideración las siguientes recomendaciones:

- En el Art. 22 literal a.2. en el último inciso reemplazar el IPC2023 de 1118,14, por 111.81.
- Acoger la primera recomendación del informe presentado por la Dirección Financiera la misma que determina lo siguiente: "Modificar la redacción de la primera oración del artículo 24 de HECHO GENERADOR que dice: "El hecho generador del impuesto predial ubicado en el cantón La Concordia y su propiedad posesión."; se recomienda: "El hecho generador del

3. INFORME TÉCNICO

Mediante Oficio Nro. GADMCLC.DF/1.0/043-2025 de fecha 21 de noviembre de 2025, la señora Directora Financiera remite el memorando Nro. GADMCLC.DF/5.0/107-2025 el cual contiene el informe técnico en cuanto a la documentación en análisis, el mismo determina lo siguiente: "Se concluye que es necesaria la aprobación de la presente ordenanza que constituye el instrumento legal para la determinación y el cobro de los impuestos prediales urbanos y rurales para el siguiente bienio; por consiguiente, se exponen las siguientes recomendaciones: 1. Modificar la redacción de la primera oración del artículo 24 de HECHO GENERADOR que dice: "El hecho generador del impuesto predial ubicado en el cantón La Concordia y su propiedad posesión."; se recomienda: "El hecho generador del impuesto predial lo constituyen los predios ubicados en el cantón La Concordia a su propiedad o posesión." 2. Los artículos 25 y 29 tienen el mismo contenido, se recomienda mantener el artículo 25 de BANDA IMPOSITIVA y suprimir el artículo 29, que establece lo mismo. 3. De las ordenanzas de valoración y emisión determinadas para los últimos 4 bienios, se expone el siguiente cuadro de las tarifas:

BIENIO	BASE IMPONIBLE – PREDIAL UBANO	TARIFAS			
		PREDIAL URBANO		PREDIAL RURAL	
2018-2019	AVALUO DEL PREDIO	1 por mil		1,1 por mil	
2020-2021	AVALUO DEL PREDIO	1 por mil		1,1 por mil	
2022-2023	AVALUO DEL PREDIO	1,1 por mil	10%*	1,4 por mil	27%*
2024-2025	AVALÚO MENOR DE 20000	1,1 por mil		1,4 por mil	
	AVALÚO MAYOR DE 20000	1,2 por mil	10%*		

El cuadro que antecede muestra las tarifas para los impuestos prediales urbanos y rurales determinadas para los últimos 4 bienios, y evidencia para el último bienio 2024-2025 un único incremento del 10% para la tarifa de predios urbanos cuyo avalúo es superior a 20000 dólares; por consiguiente, en observancia de los principios tributarios se recomienda la revisión e incremento de las tarifas. En el artículo 31 de PREDIOS Y BIENES EXENTOS se recomienda el cambio del mismo por los artículos 509 y 520 del COOTAD, para cada concepto: Artículo 31.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS. - están exentas del pago de impuesto predial los siguientes predios: 1. Predios urbanos: Exenciones de impuestos. - Están exentas del pago de los impuestos las siguientes propiedades: a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público; c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad; d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y, e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de

impuesto predial lo constituyen los predios ubicados en el cantón La Concordia a su propiedad o posesión.”

- En el Art. 31 reemplazar por los Artículos 509 y 520 del COOTAD, para cada concepto de la siguiente manera: “1. *Predios urbanos: Exenciones de impuestos. - Están exentas del pago de los impuestos las siguientes propiedades: a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público; c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad; d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y, e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado. 2. Predios rurales: Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades: a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general; b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público; c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituya empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro; e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas: f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y, h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas. Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos: 1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y, 2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.”*

Esta moción es apoyada por la Ing. Lepzig María Zambrano Zambrano Vocal de la Comisión.

VOTACIÓN:

Ab. Oscar Germán Veliz Pucha – (proponente) – A favor

Ing. Lepzig María Zambrano Zambrano – A favor

Sra. María Eugenia Zambrano Zambrano – A favor

Con tres votos a favor se acoge la moción presentada por el Ab. Oscar Germán Veliz Pucha apoyado por la Ing. Lepzig María Zambrano Zambrano.

4.- RECOMENDACIONES

Después de haber realizado el respectivo análisis de la documentación, la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto emite las siguientes recomendaciones:

- En el Art. 22 literal a.2. en el último inciso reemplazar el IPC2023 de 1118,14, por 111.81.
- Acoger la primera recomendación del informe presentada por la Dirección Financiera la misma que determina lo siguiente: *"Modificar la redacción de la primera oración del artículo 24 de HECHO GENERADOR que dice: "El hecho generador del impuesto predial ubicado en el cantón La Concordia y su propiedad posesión."; se recomienda: "El hecho generador del impuesto predial lo constituyen los predios ubicados en el cantón La Concordia a su propiedad o posesión.""*
- Acoger lo recomendado por la Dirección Financiera, en el Art. 31 reemplazar por los Artículos 509 y 520 del COOTAD, para cada concepto de la siguiente manera: *"1. Predios urbanos: Exenciones de impuestos. - Están exentas del pago de los impuestos las siguientes propiedades: a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público; c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad; d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y, e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.*
2. Predios rurales: Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades: a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general; b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público; c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituya empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro; e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas: f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en

arriendo; y, h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas. Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos: 1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y, 2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.”

- Aprobar en Segundo y Definitivo **LA ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, acogiendo los informes jurídicos y las recomendaciones acogidas del informe técnico financiero en la moción presentada para efectos de este informe de comisión..

5.- CONCLUSIÓN DE LA COMISIÓN

La Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto en consideración de todo lo antes expuesto, emite **CRITERIO FAVORABLE** y sugiere al **CONCEJO EN PLENO** se acojan a las recomendaciones emitidas y se apruebe en segundo y definitivo debate **LA ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, según consta en el presente informe.

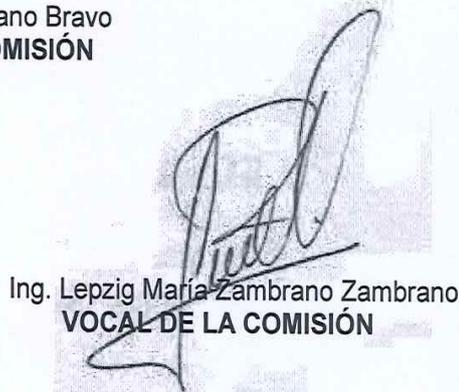
Atentamente.-



Sra. María Eugenia Zambrano Bravo
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN



Ab. Oscar Germán Veliz Rucha
VOCAL DE LA COMISIÓN



Ing. Lepzig María Zambrano Zambrano
VOCAL DE LA COMISIÓN

En mi calidad de Secretaria de la Comisión de Planificación y Presupuesto:

CERTIFICO:

Que el informe para Conocimiento y Resolución del Pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Concordia, para el análisis de la **ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027**, fue trabajado y discutido el lunes 01 de diciembre de 2025.



Ab. Pauleth Cuesta Condoy
SECRETARIA GENERAL (S)

PCC/ Mbenavidez



LA CONCORDIA
GAD. MUNICIPAL
DEL CANTÓN
LA CONCORDIA
ALCALDIA CIUDADANA

27 NOV 2025

RECIBIDO
SECRETARÍA DE
COMISIONES

GESTIÓN DE PROCURADURÍA SINDICA

OFICIO No. GADMCLC.PS/2.0/336 - 2025
La Concordia, 19 de noviembre del 2025



PARA: Sra. María Eugenia Zambrano Bravo
CONCEJAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN LEGISLATIVA
DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO

ASUNTO: Criterio Jurídico para análisis y aprobación del borrador DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 - 2027.

Mediante OFICIO No. GADMCLC.SG.MEZ/2.0/300-2025, de fecha 13 de noviembre del 2025, suscrito por la Sra. María Eugenia Zambrano Bravo, Presidenta de la comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, solicita Informe Jurídico, para segundo debate, del PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027; al respecto, esta Procuraduría Síndica, se permite elevar el Informe estructurado de conformidad con los artículos 123 y 124 Código Orgánico Administrativo¹, en los siguientes términos:

1. ANTECEDENTES

1.1. Con fecha 08 de diciembre del 2023, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, aprobó la ordenanza QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 – 2025.

1.2. Con fecha 12 de septiembre del 2025, consta el INFORME TÉCNICO GADMCLC.DP-005-2025, para actualización del valor de predios urbanos y rurales registrados en la base del catastro del Gobierno autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia para el bienio 2026 – 2027, dirigido a la Máxima Autoridad del GAD Municipal La Concordia y suscrito por el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial y el Jefe de Avalúos y Catastros, determinando entre otros, los siguientes factores con los que se justifica la valoración de los predios para el bienio venidero: - **Factores que influyen en el valor de los predios.**- El valor de los predios en Ecuador está determinado por el valor del suelo y el valor de las construcciones, que a su vez dependen de factores como la ubicación, la infraestructura urbana, la accesibilidad, la seguridad y las condiciones económicas generales. En el periodo 2023-2025, los siguientes elementos han contribuido a la estabilidad de los valores; - Oferta y demanda equilibradas El aumento moderado en el número de proyectos residenciales (2.43%) indica un crecimiento controlado de la oferta, que no ha generado una presión significativa sobre los precios; - Inestabilidad económica: La recesión de 2024 y la limitada capacidad de compra de los hogares han contenido la demanda, evitando incrementos en los precios de los predios; - Inseguridad. Aunque la inseguridad ha afectado la percepción de ciertas zonas, no ha generado una depreciación generalizada de los predios, ya que la demanda en áreas seguras de ciudades principales se mantiene estable; Políticas

gubernamentales Las regulaciones que promueven la transparencia y la sostenibilidad en el sector inmobiliario, como la Ley de Eficiencia Económica, han fortalecido la confianza de los inversores, pero no han impulsado un aumento significativo en los valores de los predios.

Justificación para mantener las valoraciones calculadas para el bienio 2026-2027.- La propuesta de mantener las valoraciones del bienio 2024-2025 para el bienio 2026-2027, se basa en los siguientes argumentos técnicos: -Estabilidad en los precios del mercado inmobiliario. Los datos muestran que los precios de los departamentos en Quito cayeron un 7.8% en 2023, pero se estabilizaron en 2024 sin incrementos significativos; - Esta tendencia sugiere que los valores actuales son representativos de las condiciones del mercado y no requieren ajustes para el próximo bienio; - Ausencia de factores disruptivos. No se han identificado elementos que alteren sustancialmente el valor de los predios, como cambios drásticos en la infraestructura urbana, modificaciones significativas en las políticas fiscales que afecten directamente al sector inmobiliario o incrementos notables en la demanda; - Impacto de la inseguridad Aunque la inseguridad ha afectado la percepción de ciertas zonas, no ha generado una depreciación generalizada de los predios, ya que la demanda en áreas seguras se mantiene estable Esto sugiere que los avalúos actuales son adecuados para reflejar las condiciones del mercado; - Condiciones económicas estancadas: La recesión de 2024 y el crecimiento moderado proyectado para 2025 (1.9%) no generan presión al alza sobre los precios de los predios, ya que la capacidad de compra de los hogares sigue limitada; - Consolidación fiscal y estabilidad monetaria Las medidas fiscales, como el incremento del IVA y los impuestos temporales, han estabilizado las finanzas públicas, reduciendo el déficit fiscal al 1.4% del PIB en 2024 Esta estabilidad contribuye a un entorno predecible para los avalúos, sin necesidad de ajustes significativos; **Consideraciones sobre el catastro.-** El catastro del cantón La Concordia pasó del 20.766 predios (17.326 urbano y 3.440 rurales) en el año 2023 a 22.075 predios (18.095 urbanos y 3.980 rurales) con corte a junio del presente año, lo que representa un incremento de 1.309 predio un 6% en el número de predios Durante el periodo 2023-2025, no se han reportado cambios significativos en las bases catastrales que justifiquen una revaluación masiva de los predios Las actualizaciones realizadas para el bienio 2024-2025 incorporaron las condiciones del mercado hasta 2023 Mantener estas valoraciones asegura consistencia en la tributación y evita sobrecostos administrativos para los municipios;

Conclusiones y recomendaciones.- El análisis presentado demuestra que las valoraciones de los predios establecidas para el bienio 2024-2025 son representativas de las condiciones del mercado inmobiliario en Ecuador y deben mantenerse para el bienio 2026-2027 Los principales factores que sustentan esta propuesta son: Estabilidad del mercado inmobiliario: A pesar de la recesión económica de 2024 el mercado inmobiliario mostró un crecimiento moderado en la oferta (2.43%) y una estabilización de los precios tras la caída de 2023, sin evidencia de incrementos significativos en los valores de los predios; - Impacto de la inseguridad: Aunque la inseguridad ha afectado la confianza del consumidor, su impacto en el mercado inmobiliario se ha limitado a ciertas zonas, sin generar una depreciación generalizada de los predios; - Estancamiento del mercado laboral: La alta informalidad (52.5%) y el bajo crecimiento del empleo adecuado (35.8%) han restringido la demanda de propiedades, contribuyendo a la estabilidad de los precios; - Ausencia de factores disruptivos No se han identificado cambios estructurales en la infraestructura, las políticas públicas o la demanda que justifiquen una revaluación de los predios; - Eficiencia administrativa: Mantener las valoraciones reduce los costos asociados con la actualización de los catastros y asegura una tributación equitativa para los propietarios; En virtud de estas conclusiones, y en estricto apego a los principios de equidad progresividad y responsabilidad social que deben guiar la administración pública se recomienda al pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de La Concordia, acoger el presente informe técnico y resolver el mantenimiento de las variables y valores establecidos en la valoración predial para el bienio 2024-2025; - Esta medida contribuirá a la estabilidad económica de las familias concordenses. fomentará la cultura de pago al establecer tributos acordes a la realidad económica y demostrará la sensibilidad del gobierno local ante la compleja coyuntura que atraviesa el país y el cantón.

1.3. Con fecha 19 de septiembre del 2025, consta el memorando N° GADMCLC.AL.SEOH/1.0/0651-2025, mediante el cual, la Máxima Autoridad, entrega a Secretaría General el BORRADOR DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, y dispone que la presente propuesta y exposición de motivos con la necesidad de implementar ordenanzas, sean estudiados y analizados por el Órgano Legislativo Municipal, según lo establece la ley.

1.4. Con fecha 23 de septiembre del 2025, consta el Oficio N° GADMCLC.SG.MEZ/2.0/232-2025, mediante el cual la señora presidente de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, solicita a Procuraduría Sindica INFORME JURÍDICO, para tratar el BORRADOR DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027.

1.5. Consta adjunto el expediente el BORRADOR DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, en el que consta la exposición de motivos; la fundamentación legal; y, su respectiva justificación y el correspondiente articulado de conformidad a los requerimientos del área responsable de la ejecución de esta ordenanza, determinándose de esta manera la problemática y necesidad de revisar, analizar y aprobar el proyecto de ordenanza presentado.

1.6. Con fecha 20 de octubre del 2025, consta el memorando N° GAMCLC-PS/1.0/781-2025, mediante el cual, el Procurador Sindico, solicita al área de Planificación, absolución de varias observaciones de errores que constan señaladas en el documento del BORRADOR DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027

1.7. Con fecha 22 de octubre del 2025, consta el memorando N° GAMCLC-DP/1.0/1059-2025, dirigido al Procurador Síndico Municipal y suscrito por el Director de Planificación , ordenamiento Territorial y Gobernabilidad del GAD Municipal La Concordia, con el cual entrega el BORRADOR DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, ya absueltas las observaciones realizadas por Procuraduría Síndica, además adjunta el borrador de la ordenanza que ya había sido revisado.

1.8. Con fecha 11 de noviembre del 2025, consta el informe N° GADMCLC-SC-PP-2025-031, suscrito por los señores concejales miembros de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, emitido para conocimiento de la señorita Alcaldesa y del Concejo Municipal, mediante el cual informa que la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, se reunió el día lunes 10 de noviembre del 2025, para analizar el PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA

CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027; después de haber de haber realizado el respectivo análisis de la documentación, la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, emite las siguiente recomendación: Aprobar en primer debate el PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, acogiendo los informes técnicos y jurídicos, concluyendo que, en consideración a lo antes expuesto, sugiere al CONCEJO EN PLENO, se acojan las recomendaciones emitidas y se apruebe en primer debate el mencionado proyecto según consta en el presente informe.

1.9. Con fecha, 13 del mes de noviembre del año dos mil veinticinco, el GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA, mediante RESOLUCIÓN No. GADMCLC-CM-284-2025, resuelve: **ARTICULO 1.-** Aprobar en primer debate la Ordenanza que regula la actualización del valor de la propiedad urbana y rural. La determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Cantón La Concordia, que regirán en el bienio 2026-2027. **ARTICULO 2.-** Notificar con la presente Resolución a las Direcciones y Jefaturas para efectos legales del caso.

1.10. Mediante OFICIO No. GADMCLC.SG.MEZ/2.0/300-2025, de fecha 13 de noviembre del 2025, suscrito por la Sra. María Eugenia Zambrano Bravo, Presidenta de la comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, solicita un Informe Jurídico, para segundo debate, del PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027.

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE ECUADOR

El artículo 76 numeral 7 literal i, de la Constitución de la República del Ecuador dispone: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. (...)";

La fundamentación Jurídica, ya se encuentra consignada en el Criterio Jurídico No. **GADMCLC-PS/1.0/300 - 2025**, emitido con fecha 22 de octubre del 2025.

3.- ANÁLISIS DEL CASO

3.1. De conformidad al mandato constitucional y legal, es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, cada bienio actualizar el catastro y la valoración de la propiedad en la zona urbana y rural, siendo el Concejo Municipal, la instancia que apruebe mediante ordenanza LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL en el territorio del cantón La Concordia, de conformidad a los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios así como, los factores para la valoración de las edificaciones, que, para el efecto han sido levantados por la Jefatura de Avalúos y Catastros; por lo que, con la aprobación y ejecución de ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA

CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, se normará y regularizará la administración catastral y la definición del valor de la propiedad desde el punto de vista técnico-jurídico.

4.CONCLUSIÓN

4.1. Este criterio jurídico ha observado y cumplido la normativa legal aplicable al caso, esto es, la fundamentación Jurídica que ya se encuentra consignada en el Criterio Jurídico No. **GADMCLC-PS/1.0/300 - 2025**, emitido con fecha 22 de octubre del 2025, por lo que no contraviene ni transgrede el debido proceso administrativo, RATIFICÁNDOME, en que, es procedente la aprobación del proyecto de ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027; y que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, tiene plenas competencias y facultades para dictar normas y ordenanzas de carácter general, de aplicación dentro de la circunscripción territorial del cantón.

5. RECOMENDACIONES

5.1. En aplicación a lo determinado en el Art. 326 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se recomienda que, la Comisión de Planificación y Presupuesto, revise, analice, concluya y recomiende de considerarlo procedente para que se apruebe el Proyecto de ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026- 2027, a continuación, remita al Concejo Municipal para que, éste en ejercicio de sus competencias y facultades determinadas en los art. 7 y 57 del COOTAD, apruebe de ser procedente.

En estos términos elevo el presente criterio jurídico, en el que me RATIFICO; el mismo que, ha sido requerido a esta Procuraduría Síndica.



Ab. Miguel Torres Osorio
PROCURADOR SÍNDICO

NOMBRE	CARGO	SUMILLA
Revisado, reformado y aprobado: Dr. Miguel Torres	Procurador Síndico	
Elaborado por: Ab Rita Delgado F.	Abogada Municipal	



DIRECCION FINANERA



OFICIO N° GADMCLC. DF/1.0/043-2025

La concordia 21 de noviembre del 2025

ASUNTO: EN CONTESTACIÓN AL OFICIO N° GADMCLC.SG/MEZ/2.0/0299-2025

Sra. María Eugenia Zambrano
Concejala del Cantón/ PRESIDENTA DE LA COMISIÓN LEGISLATIVA DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO.

LA CONCORDIA

De mi consideración.

Reciba un cordial saludo a nombre de quienes conformamos parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón la Concordia deseándole toda clase de éxitos en sus actividades cotidianas.

En atención al **OFICIO N° GADMCLC.SG/MEZ/2.0/0299-2025**, suscrito por Sra. María Eugenia Zambrano CONCEJAL DEL CANTÓN/ PRESIDENTA DE LA COMISION LEGISLATIVA DE PLANIFICACION Y PRESUPUESTO; *Adjunto al presente sírvase encontrar la documentación habilitante que contiene LA ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027, con el fin de solicitarle INFORME TÉCNICO FINANCIERO en cuanto al mismo, en vista de que la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto tiene previsto reunirse en los próximos días para analizar dicho trámite.*

En consideración a lo expuesto me permito adjuntar adjuntar el **Memorando N° GADMCLC.DF/5.0/107-2025** suscrito por la Ing. Carola Rodríguez de Gestión de Rentas.

Atentamente,

MBA. Ericka Rocha Vega
DIRECTORA FINANCIERA GAD MUNICIPAL CANTÓN LA CONCORDIA
ER/japolo

Referencia: OFICIO N° GADMCLC.SG/MEZ/2.0/0299-2025

Anexo: Memorando N° GADMCLC.DF/5.0/107-2025



RENACE GAD. MUNICIPAL
ALCALDIA DEL CANTÓN
CIUDADANA LA CONCORDIA
14:20 AH
21 NOV 2025

RECIBIDO
SECRETARÍA DE
COMISIONES



LA CONCORDIA
RENACE



ALCALDIA CIUDADANA

GAD. MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA

RECIBIDO
DIRECCIÓN FINANCIERA

20 NOV 2025

14:32

DIRECCIÓN FINANCIERA
GESTIÓN DE RENTAS

MEMORANDO N° GADMCLC.DF/5.0/107-2025

La Concordia, 20 de noviembre del 2025

PARA: MBA. Ericka Rocha Vega
DIRECTORA FINANCIERA

ASUNTO: Informe técnico financiero requerido a PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027.
Dirección Financiera memorando GADMCLC.DF/1.0/1455-2025.
Oficio GADMCLC.SG.MEZ/2.0/299-2025.

En observancia de las atribuciones y responsabilidades de Gestión de Rentas, y en atención del memorando GADMCLC.DF/1.0/1455-2025; con el cual, requiere INFORME TECNICO FINANCIERO referido al PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LA CONCORDIA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027, por solicitud expresa en oficio GADMCLC.SG.MEZ/2.0/299-2025, suscrito por la concejala María Eugenia Zambrano; sobre lo cual, se expone y sugiere:

BASE LEGAL

COOTAD

Artículo 496: Actualización del avalúo y de los catastros. - 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. Concluido este proceso,

notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Artículo 511: Cobro de impuestos. - 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.

CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO – COA

Artículo 9: Principio de coordinación. Las administraciones públicas desarrollan sus competencias de forma racional y ordenada, evitan las duplicidades y las omisiones.

CÓDIGO TRIBUTARIO

Artículo 15: Concepto. - Obligación tributaria es el vínculo jurídico personal, existente entre el Estado o las entidades acreedoras de tributos y los contribuyentes o responsables de aquellos, en virtud del cual debe satisfacerse una prestación en dinero, especies o servicios apreciables en dinero, al verificarse el hecho generador previsto por la ley.

Artículo 16: Hecho generador. - Se entiende por hecho generador al presupuesto establecido por la ley para configurar cada tributo.

Artículo 24: Sujeto pasivo. - Es sujeto pasivo la persona natural o jurídica que, según la ley, está obligada al cumplimiento de la prestación tributaria, sea como contribuyente o como responsable.

Artículo 87: Concepto. - 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.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se concluye que es necesaria la aprobación de la presente ordenanza que constituye el instrumento legal para la determinación y el cobro de los impuestos prediales urbanos y rurales para el siguiente bienio; por consiguiente, se exponen las siguientes recomendaciones:

1. Modificar la redacción de la primera oración del artículo 24 de HECHO GENERADOR que dice: *“El hecho generador del impuesto predial ubicado en el cantón La Concordia y su propiedad posesión.”*; se recomienda: ***“El hecho generador del impuesto predial lo constituyen los predios ubicados en el cantón La Concordia a su propiedad o posesión.”***
2. Los artículos 25 y 29 tienen el mismo contenido, se recomienda mantener el artículo 25 de BANDA IMPOSITIVA y suprimir el artículo 29, que establece lo mismo.
3. De las ordenanzas de valoración y emisión determinadas para los últimos 4 bienios, se expone el siguiente cuadro de las tarifas:

BIENIO	BASE IMPONIBLE – PREDIAL UBANO	TARIFAS			
		PREDIAL URBANO		PREDIAL RURAL	
2018-2019	AVALUO DEL PREDIO	1 por mil		1,1 por mil	
2020-2021	AVALUO DEL PREDIO	1 por mil		1,1 por mil	
2022-2023	AVALUO DEL PREDIO	1,1 por mil	10%*	1,4 por mil	27%*
2024-2025	AVALÚO MENOR DE 20000	1,1 por mil		1,4 por mil	
	AVALÚO MAYOR DE 20000	1,2 por mil	10%*		

FUENTE: Elaborado Gestión de Rentas - ordenanzas valoración de suelo para cada bienio - los porcentajes con * representan el incremento en la tarifa respecto del bienio anterior.

El cuadro que antecede muestra las tarifas para los impuestos prediales urbanos y rurales determinadas para los últimos 4 bienios, y evidencia para el último bienio 2024-2025 un único incremento del 10% para la tarifa de predios urbanos cuyo avalúo es superior a 20000 dólares; por consiguiente, en observancia de los principios tributarios se recomienda la revisión e incremento de las tarifas.

4. En el artículo 31 de PREDIOS Y BIENES EXENTOS se recomienda el cambio del mismo por los artículos 509 y 520 del COOTAD, para cada concepto:

Artículo 31.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS. - están exentas del pago de impuesto predial los siguientes predios:

1. Predios urbanos: *Exenciones de impuestos. - Están exentas del pago de los impuestos las siguientes propiedades:*

a) *Los predios unifamiliares urbano-**marginales** con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;*

b) *Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;*

c) *Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;*

d) *Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,*

e) *Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.*

2. Predios rurales: *Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:*

a) *Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;*

b) *Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;*

c) *Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas*

d) *Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;*

e) *Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;*

f) *Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;*

g) *Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar*

servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

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

El presente proyecto de ordenanza constituye una norma tributaria, y la misma observa la determinación de los sujetos activo y pasivo del nuevo tributo, determina las tarifas tanto para el impuesto predial urbano y rural, se establecen las exenciones previstas en normas superiores; por consiguiente, se concluye que el presente proyecto de ordenanza es viable y observa los requisitos suficientes para la configuración de los impuestos prediales urbanos y rurales para el bienio 2026-2027.

Información expuesta para los fines pertinentes, de conformidad con las atribuciones y responsabilidades de la Gestión de Rentas expresadas en la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. GADMCLC-RA-SEOH-2023-0356, de Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos "GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA CONCORDIA" AÑO 2023.

Atentamente

Carola Rodríguez
 Ing. Carola Rodríguez
 GESTIÓN DE RENTAS





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

NGA/FMA

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

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

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