



EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

Resolución Legislativa Nro. 178-SG-GADMPVM-2025

CONSIDERANDO:

- Que,** los numerales 2 y 4 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, prescriben que el sector público comprende entre otros a: “*2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado. (...) 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos.*”;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*”;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: “*La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.*”;
- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que,** el artículo 264 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: (...) 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.*”;
- Que,** el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que los gobiernos autónomos descentralizados son personas jurídicas de derecho público, dotadas de autonomía política, administrativa y financiera, en los términos previstos en la Constitución y la ley;
- Que,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: “*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 del COOTAD, establece, entre las atribuciones del Concejo Municipal, las siguientes: “*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 (...)*”;

Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 426, 494, 495, 496 y 497 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados municipales están obligados a llevar un inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado y de aquellos afectados al servicio público, así como a mantener permanentemente actualizados los catastros de los predios urbanos y rurales; establecer el avalúo de los inmuebles sobre la base del valor del suelo y de las edificaciones, conforme a metodologías técnicas y parámetros determinados mediante ordenanza; realizar de manera obligatoria la actualización general de los catastros y avalúos cada bienio, garantizando la notificación a la ciudadanía y el derecho al reclamo administrativo; y, una vez efectuada dicha actualización, corresponde al Concejo Municipal revisar y actualizar los impuestos prediales urbano y rural, observando los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que rigen el sistema tributario nacional;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en sus artículos 90, 100, 101 y 107, establece que la rectoría de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos, desarrollo urbano, uso y gestión del suelo corresponde al Gobierno Central, mientras que los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en el ámbito de su jurisdicción, deben definir y emitir las políticas locales de ordenamiento territorial, así como generar, actualizar y remitir de manera continua y permanente la información catastral urbana y rural al Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, cuya administración corresponde al ente rector de hábitat y vivienda; disponiendo además la obligatoriedad de compartir dicha información conforme a las normas, estándares y procedimientos establecidos, y tipificando como infracción grave el incumplimiento de la actualización y remisión de la información catastral;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en sus artículos 48, 49, 51, 52, 53 y 54, determina que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado constituye una infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifinalitario, alimentada por la información generada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, quienes tienen la responsabilidad exclusiva de levantar, estructurar, actualizar y administrar los catastros urbanos y rurales dentro de su jurisdicción, incorporando componentes económicos, físicos, jurídicos, sociales, ambientales y cartográficos, en concordancia con la

cartografía básica con fines catastrales y el Modelo de Datos Catastral Nacional emitido por el ente rector;

- Que,** el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, que contiene la Norma Técnica Nacional de Catastros, en sus artículos 5, 6, 7, 11, 14, 15 y 38, establece los criterios técnicos y normativos de aplicación obligatoria para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, relativos a la formación, mantenimiento, actualización y valoración masiva de los catastros de bienes inmuebles urbanos y rurales, incluyendo la identificación inequívoca de los predios mediante clave catastral, la generación y actualización de cartografía básica y cartografía catastral, así como la determinación del avalúo catastral individualizado, que constituye la base imponible para el cálculo del impuesto predial, garantizando la equidad, justicia social y justicia fiscal en la política tributaria municipal;
- Que,** mediante Informe Nro. GADMPVM-CCM-2025-051, de fecha 16 de diciembre de 2025, la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto y Patrimonio del GADMPVM, una vez realizado el análisis técnico, legal y procedimental del *Proyecto de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2026–2027*, y amparada en lo dispuesto en el artículo 326 del COOTAD y en los artículos 27 y 30 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal, concluyó que el referido proyecto cumple con los requisitos técnicos y legales, emitiendo informe favorable y recomendando su conocimiento, análisis, debate y aprobación por parte del Pleno del Concejo Municipal, conforme al procedimiento legal correspondiente;
- Que,** mediante Informe Técnico Nro. GADMPVM-PYT-2025-0297-I, de fecha 17 de diciembre de 2025, suscrito por el Mgs. Rolando Alfredo Hernández Rosales, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMPVM, se emitió criterio técnico favorable respecto del Proyecto de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2026–2027, concluyéndose que la actualización catastral y la valoración masiva urbana y rural propuesta se encuentra debidamente sustentada en la Constitución de la República, el COOTAD, la LOOTUGS y la Norma Técnica Nacional de Catastros, y que la metodología científica aplicada, basada en el Proceso Analítico Jerárquico (AHP) y en el Observatorio de Mercado Inmobiliario, cumple con criterios de objetividad, consistencia matemática, transparencia técnica y seguridad jurídica, garantizando la equidad tributaria, el respeto a la capacidad contributiva real de los propietarios, la incorporación de medidas de mitigación social y ambiental, y constituyéndose en una herramienta técnica idónea y necesaria para la gestión territorial, catastral y tributaria municipal, recomendándose su conocimiento, incorporación y continuidad del trámite legislativo para su aprobación por parte del Concejo Municipal;
- Que,** mediante Informe Jurídico Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0089-I, de fecha 17 de diciembre de 2025, suscrito por el Magister Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador

Síndico del GADMPVM, emitió criterio jurídico favorable respecto del Proyecto de *Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2026–2027*, concluyendo que la actualización permanente del catastro urbano y rural, tanto en su componente alfanumérico como gráfico y georreferenciado, constituye una obligación legal y una competencia exclusiva municipal, conforme a la Constitución de la República, el COOTAD, la LOOTUGS y la Norma Técnica Nacional de Catastros; que dicha actualización no implica creación de tributos, sino un acto técnico-administrativo necesario para reflejar la realidad física, jurídica y económica de los inmuebles, garantizar la equidad tributaria, la seguridad jurídica y la planificación territorial, y que el proyecto de ordenanza no contraviene disposiciones constitucionales ni legales, recomendándose su conocimiento, tratamiento legislativo, socialización ciudadana y aprobación por parte del Concejo Municipal;

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-DFI-2025-1159-M, de fecha 18 de diciembre de 2025, suscrito por el Ing. José Hernán Chulde Naranjo, Director Financiero del GADMPVM, se remitió el informe financiero respecto del *Proyecto de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2026–2027*, en el cual se concluye que la aplicación de las tasas propuestas de 0,8 por mil para el predio urbano y 2,1 por mil para el predio rural permitiría una emisión estimada para el ejercicio fiscal 2026 de USD 476.856,00, lo que representa un incremento aproximado del 24% en relación con la emisión del año 2025, generando un mayor derecho de cobro por USD 93.682,73, recursos que resultan financieramente necesarios y sostenibles para fortalecer la recaudación municipal y, en particular, para contribuir al cumplimiento de las obligaciones derivadas del financiamiento otorgado por el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. para la ejecución del proyecto de mejoramiento y optimización del sistema de agua potable de la ciudad de Pedro Vicente Maldonado, garantizando así la estabilidad fiscal y la continuidad de los servicios públicos municipales;

Que, el 18 de diciembre de 2025, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado se instaló en Sesión Ordinaria, en la cual conoció y debatió el Proyecto de Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el Bienio 2026 -2027, y luego del análisis correspondiente, de las observaciones formuladas por los señores concejales y del sustento técnico, jurídico y financiero presentado, resolvió aprobarlo en primer debate, conforme al procedimiento legislativo previsto en la Ley;

Que, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pedro Vicente Maldonado, se declaró constituido en la Sesión Inaugural celebrada el 14 de mayo de 2023, de conformidad al artículo 317 del COOTAD;

Que, el 24 de diciembre de 2025, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, se instaló en Sesión



Extraordinaria para conocer y resolver el siguiente punto: “*14.- PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027*”

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pedro Vicente Maldonado, tras un análisis, debate y las consideraciones pertinentes, y en ejercicio de las facultades conferidas en el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), por mayoría,

RESUELVE:

Artículo Único.- Aprobar en primer debate el Proyecto de Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el Bienio 2026 -2027.

Dado y firmado en Sesión Extraordinaria de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, a los veinticuatro días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.- **CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.**-

Abg. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO MUNICIPAL DE GADMPVM