

La Troncal, 19 de diciembre del 2025

COM-PUOP-002-2025

PARA: Ing. Miriam Castro Crespo-Alcaldesa del Cantón La Troncal

DE: Comisión Planeamiento Urbanismo y Obras Públicas

ASUNTO: Informe del Proyecto de “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027**”

De nuestras consideraciones:

Señora Alcaldesa.

Nosotros **Karin Yunet Luna Zavala, Lourdes Marlene Bravo, y Jhonny Alexander Delgado Martínez**, en nuestras condiciones de concejales/as Principales y miembros de la Comisión de Planeamiento Urbanismo y Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Troncal, nos dirigimos a usted con un cordial y atento saludo, y al mismo tiempo comparecemos para exponer respetuosamente lo siguiente:

1. **ANTECEDENTES:**

1.1.- Que mediante Memorando Nro. GADMLT-AMT-2025-7270-M de fecha, 16 de diciembre de 2025 y Memorando Nro. GADMLT-AMT-2025-7295, con fecha 17 de septiembre de 2025, suscrito por la Ing. Miriam Castro Crespo, Alcaldesa del cantón, en la que adjunta la **Resolución No. 0174-CMT-2025**, de fecha diciembre 14 de 2025, adoptada por el pleno del Concejo Cantonal, en donde se resolvió "**Aprobar el Primer Debate la Ordenanza de Aprobación del Valor Predial del Suelo y de las Edificaciones en el Área Urbana y en los Centros Poblados Rurales con Estructura Urbana, correspondiente al Bienio 2026 - 2027**", con las observaciones que se han presentado, con el fin de que emitan su respectivo informe para que el mismo sea aprobado en segundo y definitivo debate;

También solicita en el plazo máximo de tres (3) días, se sirvan analizar y emitir el informe correspondiente, a fin de continuar con el trámite normativo pertinente.

1.2.- Que, dando cumplimiento a la Resolución antes indicada adoptada por el Ilustre Concejo Cantonal, se procede mediante Memorando Nro. GADMLT-CMT-2025-0175-M, de fecha 17 de diciembre de 2025, suscrito por Karin Luna Zavala en calidad de Presidente de la Comisión quien mediante convocatoria **COMPUOP-004-2025**, de fecha 17 de diciembre de 2025, convoca a los miembros de esta Comisión a sesión extraordinaria, para el día **JUEVES 18 DE DICIEMBRE DE 2025**, a partir de las **15H00** y se hace extensiva a esta mesa de trabajo al Arq. Juan Carlos Giler Director de Planificación y Proyectos, Arq. Jorge Corral Guacho Jefe de Avalúos y Catastro, Ing. Luis Macancela Avila, Director Financiero (E), y Ab Luis

Ismael Castro Rojas Procurador Sindico, para poner en conocimiento de la **Resolución No. 0174-CMT-2025**, con relación al proyecto de " **Ordenanza de Aprobación del Valor Predial del Suelo y de las Edificaciones en el Área Urbana y en los Centros Poblados Rurales con Estructura Urbana, correspondiente al Bienio 2026 - 2027**",

2. FUNDAMENTOS LEGALES.

2.1 Constitución Política de la República.

Que el Artículo. 76.-En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

1. "Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes".

Que, el Artículo. 82.-El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

Que, el Artículo. 226.-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. 264.-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 238 de la Constitución de la Republica determina que: 'Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional'

Que, el Artículo 425 de la Constitución de la República determina que: "El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados."

2.2 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Que, el Artículo 5. 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. Facultad normativa. - 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.

Que, el Artículo. 57.- Atribuciones del concejo municipal. - 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;
- t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa;

Que, el Artículo. 322.- Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

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

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos.

Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes.

El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.

Que el Artículo. 326.- Conformación. - 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.

2.3 Ordenanza de organización y Funcionamiento del GAD Municipal del cantón La Troncal.

Que, el Artículo. 14.- Comisiones del Concejo. – *“Las comisiones serán encargadas de estudiar los asuntos sometidos a su consideración y de emitir informes o dictámenes que contendrán las conclusiones y recomendaciones que servirán de base para la discusión y aprobación de las decisiones del concejo”*

Art. 26.- Comisión de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas. - Se encargará de estudiar, socializar, e informar sobre:

- c) Evacuar todos los trámites tendientes a resolver los conflictos relacionados a su comisión, que sean remitidos por el seno del Concejo.

Que, el Artículo. 41.- Deberes y Atribuciones de las Comisiones. - *Las comisiones permanentes, ocasionales o técnicas tendrán los siguientes deberes y atribuciones según la naturaleza específica de sus funciones:*

- b) *Estudiar los proyectos de ordenanzas, planes, programas o presupuesto remitidos por el Alcalde o Alcaldesa, en cada una de las ramas propias de la actividad municipal y emitir informes o dictámenes razonados sobre los mismos;*
- c) *Conocer y examinar los asuntos que les sean sometidos a su conocimiento, emitir informes o dictámenes y sugerir las soluciones que sean pertinentes en base a las conclusiones y recomendaciones.*

Que, el Artículo. 43.- Actos de las Comisiones. - *Las comisiones no tendrán capacidad resolutoria, ejercerán las atribuciones previstas en la ley. Tienen a su cargo el estudio, informe o dictámenes para orientar al Concejo Municipal sobre la aprobación de actos decisorios de su competencia. Los estudios, informes o dictámenes serán presentados en el tiempo que les confiera el ejecutivo Municipal o hasta 48 horas antes de la sesión en la que será tratado el tema. Si no se hubieren presentado, el Concejo podrá tratar el tema prescindiendo de los mismos.*

Que, el Art. 83.- De las Ordenanzas Municipales. - *El Concejo Municipal aprobará ordenanzas municipales, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas 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 Art. 85.- Iniciativa Legislativa. - *El Alcalde o Alcaldesa municipal, los concejales o concejalas, el Procurador o Procuradora Síndica, los asesores, directores y servidores municipales, las autoridades y funcionarios de otras entidades públicas podrán presentar proyectos de ordenanzas. Las ciudadanas y los ciudadanos tendrán iniciativa normativa cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana. En materia tributaria solo el Alcalde o Alcaldesa tendrá iniciativa normativa privativa.*

Que, el Art. 86.- Inicio del Trámite. - *Una vez presentado el proyecto de ordenanza, el Alcalde o Alcaldesa lo remitirá a la Comisión de Legislación, para que en el plazo máximo de treinta días emita el informe sobre la constitucionalidad, legalidad, conveniencia y recomiende su trámite con o sin modificaciones. Si no emitiera el informe en el plazo fijado*

por el Alcalde o Alcaldesa, el concejo la tramitará sin el informe o incluyendo el informe de la comisión el día que se debata el proyecto de ordenanza

3.- INFORME

3.1.- Encontrándonos en el día y hora señalado para el análisis del proyecto de " **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027**, se confirma la presencia de los invitados y se procede a revisar el referido Proyecto, recordando a los presentes que fue aprobado en primer debate con los valores referentes a los avalúos y el Impuesto Predial de las bandas impositivas actuales, es decir que el cálculo para el nuevo bienio será igual, como consta en los artículos 26 y 36 de la Ordenanza vigente y respecto al proyecto nuevo presentado para la sesión extraordinaria del domingo 14 de diciembre de 2025 a partir de las 13h20, será sustituida acoplando el contenido de la Ordenanza vigente, acorde a lo que aprobó el Ilustre Concejo Cantonal en primer debate, con el fin de congelar el valor del impuesto pero también cumplir la normativa que nos corresponde hacer en cada bienio. Para lo cual se hacen las siguientes observaciones.

3.2 Se suprime el inciso final del Artículo 7.1.- por el siguiente.

A continuación, se detalla cómo está identificado cada predio a nivel local siguiendo la estructura presentada en la Tabla 1 y Tabla 2 de acuerdo a los sistemas catastrales SIIM (urbano) y Sinat (rural) respectivamente. De acuerdo a la norma técnica de MIDUVI.

Tabla 1: Clave Catastral Urbana

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	3	3	3	3

Tabla 2: Clave Catastral Rural

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Polígono catastral	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	3	4

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales (Tabla 3):

Tabla 3: Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal

Componentes adicionales de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado en propiedad horizontal, de acuerdo a la estructura prevista en la Tabla 4:

Tabla 4: Codificación catastral de las construcciones

Componentes clave catastral	Construcciones
	Bloque
Número de dígitos	3

El capítulo V que refiere al Impuesto a la Propiedad Urbana se corrige por capítulo IV y así sucesivamente en la secuencia que corresponde el resto de capítulos siguientes. En el Art. 22, se rectifica la numeración acorde a la secuencia correspondiente donde dice 22.1 dirá 22.2.

Se eliminan los números de los Artículos 39 y 40, dejando de forma directa el texto de la siguiente forma y orden.

DEROGATORIA.

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

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

4.- CONCLUSIONES, Y RECOMENDACIONES

4.1 CONCLUSIONES

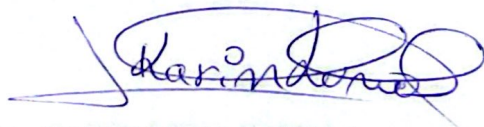
- Que el presente proyecto de Ordenanza cumple con lo establecido en el Art. 322 del COOTAD y Art. 86 de la Ordenanza 03-2017 Ordenanza de Organización y Funcionamiento del GAD Municipal del cantón La Troncal.
- Que, el nombre de la Ordenanza debe decir **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027**

- Que, en cuanto al porcentaje para el cobro de impuestos prediales se mantiene el mismo valor de esta forma queda congelado el valor de Impuestos prediales para el nuevo bienio y así no se está afectando al contribuyente mientras que la Municipalidad está cumpliendo con la normativa.
- Que, sería importante que mediante el Departamento de Comunicación Social y las distintas plataformas digitales con los que cuenta el GAD Municipal, se difunda al respecto del cobro del impuesto predial haciendo conocer a la ciudadanía que el porcentaje para el cálculo de impuestos Prediales se mantiene igual.
- Que sugerimos se acoja los cambios dados a la Ordenanza, acorde al numeral tres puntos dos del presente informe.

4.2 RECOMENDACIÓN.

Por lo antecedentes expuesto manifestamos que el presente proyecto de Ordenanza “**QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027.**”, cumple con lo prescrito en el Art. 322, del COOTAD, y sugerimos se ponga en el orden del día de la próxima Sesión de Concejo para que se dé a conocer al Ilustre Concejo Cantonal, de las sugerencias dadas por esta comisión, con lo que damos cumplimiento a lo resuelto por el Ilustre Concejo Cantonal.

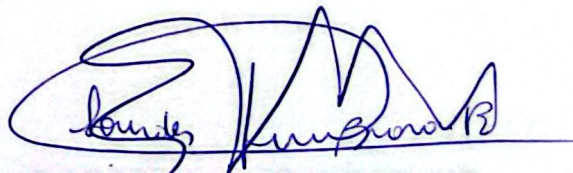
MIEMBROS DE LA COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS



SRA. KARIN LUNA ZAVALA
CONCEJALA DEL CANTÓN
PRESIDENTA – COMISIÓN



SR. JHONNY ALEXANDER DELGADO
CONCEJAL DEL CANTÓN
MIEMBRO - COMISIÓN



AB. LOURDES M. BRAVO BRAVO
CONCEJALA DEL CANTÓN
MIEMBRO – COMISIÓN

ANEXOS

