



Resolución de Concejo No. GADMCSHFD-CM-2025-0237-ORD.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SHUSHUFINDI**

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *"Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico"*.

Que, el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) define: *"Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas (...)"*.

Que, el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) establece: *"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 Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) establece que: *"La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades"*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) establece: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)"*.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) señala *"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 Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) señala: *"Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos*



financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad”.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) establece: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”.

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) señala: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos (...)”.

Que, el Art. 19 de la ley orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo (lootugs) determina: “El suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria”.

Que, el Art. 100 de la ley orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo (lootugs) señala: “Catastro Nacional Integrado Georreferenciado. Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. 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

Cerca de ti!



ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información”.

Que. La Disposición Transitoria Novena, de la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) señala: “Para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley. Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda. Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley”.

Que, el Art. 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales señala: “Posesión agraria. Posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad. La posesión agraria para ser eficaz deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco años. La posesión agraria puede darse a título individual o familiar de conformidad con la Ley. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el poseionario”.

Que, Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales señala el “Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico,

Cerca de ti!



sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”.

- Que,** el Art. 3 del Código Tributario señala :*“Poder tributario. - Sólo por acto legislativo de órgano competente se podrán establecer, modificar o extinguir tributos. No se dictarán leyes tributarias con efecto retroactivo en perjuicio de los contribuyentes. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley (...)”.*
- Que,** el Art. 6 del Código Tributario establece *“Fines de los tributos. - Los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general, estimulando la inversión, la reinversión, el ahorro y su destino hacia los fines productivos y de desarrollo nacional; atenderán a las exigencias de estabilidad y progreso sociales y procurarán una mejor distribución de la renta nacional”.*
- Que,** el Art.8 del Código Tributario señala *“Facultad reglamentaria de las municipalidades y consejos provinciales. - Lo dispuesto en el artículo anterior se aplicará igualmente a las municipalidades y consejos provinciales, cuando la ley conceda a estas instituciones la facultad reglamentaria”.*
- Que,** el Art. 599 del Código Civil determina: *“El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”.*
- Que,** el Art. 4 del Código Orgánico Administrativo (Coa) señala el *“Principio de eficiencia. Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales”.*
- Que,** el Art. 14 del Código Orgánico Administrativo (Coa) establece: *“Principio de juridicidad. La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código. La potestad discrecional se utilizará conforme a Derecho”.*
- Que,** el Art. 15 del Código Orgánico Administrativo (Coa) establece: *“Principio de responsabilidad. El Estado responderá por los daños como consecuencia de la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos o las acciones u omisiones de sus servidores públicos o los sujetos de derecho privado que actúan en ejercicio de una potestad pública por delegación del Estado y sus dependientes, controlados o contratistas. El Estado hará efectiva la*

Cerca de ti!



responsabilidad de la o el servidor público por actos u omisiones dolosos o culposos. No hay servidor público exento de responsabilidad”.

Que, el Art. 17 del Código Orgánico Administrativo (Coa) señala el “Principio de buena fe. Se presume que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes”.

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece las “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 parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas (...)”.

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 139 *ibidem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el Art. 147 del COOTAD establece el “Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El

Cerca de ti!



gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...)"

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos. Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios (...)"

Que, el Art. 322 del COOTAD establece las "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 (...)"

Que, el Art. 492 del COOTAD determina la "Reglamentación. - Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

La creación de tributos así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos".

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Cerca de ti!



Que, el Art. 495 del COOTAD señala el "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; (...) 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 Art. 561 ibidem señala que la "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 Acuerdo Ministerial Nro. Miduvi-Miduvi-2022-0003-A, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la Norma Técnica Nacional de Catastros, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

Que, el Art. 318 del COOTAD, en lo que respecta a la sesión ordinaria dice "Los consejos regionales y los concejos metropolitanos y municipales sesionarán ordinariamente cada ocho días. En todos los casos, la convocatoria del ejecutivo del respectivo gobierno autónomo descentralizado se realizará con al menos cuarenta y ocho horas de anticipación a la fecha prevista y se acompañará el orden del día y los documentos que se traten".

Que, el Art. 12 de la Ordenanza que Regula el Procedimiento Parlamentario para el Funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, en lo que respecta a la sesión ordinaria determina que: "Instalado el consejo, celebrará cuatro sesiones ordinarias al mes, las cuales se efectuarán fundamentalmente los días jueves de cada semana a partir de las

Cerca de ti!



14h00 horas. La convocatoria la realizará el Alcalde o Alcaldesa con al menos con 48 horas de anticipación a la fecha prevista y se acompañará el orden del día y los documentos que se traten”.

Que, mediante informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UAC-2025-263-I del 07 de noviembre de 2025, la Lcda. Mariela Giraldo, Jefa de Avalúos y Catastros, informa al Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: *“(…) En cumplimiento a lo estipulado en el COOTAD, me permito presentar la propuesta modelo AME de la Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que se logre regular la normativa de la administración del catastro inmobiliario y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el; Dentro del análisis de la unidad de Catastros se sugiere que de los valores de suelo se considere del bienio anterior exista una alza del 30% al valor del metro cuadrado; mismo que el análisis de la tarifa impositiva será la impuesta por el concejo municipal actualmente se viene aplicando la tarifa del 1 por mil para los predios urbanos- (y el 0.80 por mil para los predios rurales (COOTAD Art. 504 tarifa urbana desde 0.25 x mil y un máximo 5 x mil); (COOTAD Art. 517 tarifa rural 0,25 x 1000 - 3 x 1000). Por tal razón solicito a usted se remita a la Alcaldía y señores concejales para la toma de decisión y análisis respectivo, revisión a través de Procuraduría Sindica; comisiones y seno del concejo municipal a su vez se establezca reuniones de trabajo para su explicación en el caso de requerirlo”;*

Que, según informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UAC-2025-300-I del 28 de noviembre de 2025, la Lcda. Mariela Giraldo, Jefa de Avalúos y Catastros, concluye y recomienda al Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación del GADM del Cantón Shushufindi, respectivamente lo siguiente: *“Conclusiones: El incremento del 30 % al valor del suelo para el cálculo de impuestos prediales es una medida necesaria para actualizar la base tributaria y fortalecer las finanzas municipales. Sin embargo, su implementación debe acompañarse de políticas de equidad y comunicación efectiva para evitar conflictos sociales y garantizar aceptación ciudadana. Recomendaciones: • Aprobar la propuesta con el alza del 30%; al valor del suelo. • Realizar una revisión periódica de valores catastrales cada año; para poder poner a conocimiento de la ciudadanía. • Se anexa los cuadros adicionales con la propuesta presentada para que sea incorporada en el modelo de ordenanza presentada”;*

Que, mediante informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UAC-2025-310-I del 02 de diciembre de 2025, la Lcda. Mariela Giraldo, Jefa de Avalúos y Catastros, manifiesta al Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: *“(…) la revisión y actualización del valor de la propiedad con el fin de mantener la información catastral acorde a las condiciones actuales del mercado*

Cerca de ti!



inmobiliario. En cumplimiento de esta disposición, se ha realizado el estudio de mercado que permite sustentar técnicamente la propuesta de incremento solicitado en un 30% mismo que servirá para la toma de decisiones de la máxima autoridad y concejo municipal. Como también se recomienda señor Director se disponga realizar el estudio socioeconómico que sería indispensable ya que ayudará y fortalecerá las acciones y los procesos que coadyuven a este incremento del 30 % al valor del suelo de todos los predios del cantón, evitando impactos negativos en la población y garantizando que los recursos recaudados se traduzcan en desarrollo social y económico del cantón”.

Que, según informe Nro. GADMSFD-DPT-UODT-2025-065-INF del 03 de diciembre de 2025, la Sra. Nidia Jumbo Vargas, Analista Socioeconómico (E), concluye y recomienda al Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación del GADM del Cantón Shushufindi, respetivamente lo siguiente: “Conclusiones: 1. El incremento del valor de las tierras urbanas y rurales en Shushufindi, se ajusta a la planificación territorial e inversión pública, garantizando que la valorización proviene de las mejoras en infraestructura, servicios básicos y proyectos productivos. 2. La diversificación económica y el desarrollo sostenible son condiciones indispensables para consolidar la plusvalía del suelo, reduciendo la dependencia del sector petrolero y potenciando actividades agroindustriales, comerciales y turísticas que fortalezcan la resiliencia económica del cantón frente a crisis nacionales y globales. 3. Este enfoque permitirá que las tierras urbanas y rurales se conviertan en activos estratégicos para la recuperación económica del cantón, asegurando bienestar social y competitividad territorial en la Amazonía ecuatoriana. 4. El contexto nacional de incremento de la pobreza, alta informalidad y caída en el ingreso promedio ha generado en los hogares de Shushufindi una alta fragilidad socioeconómica, caracterizada por la limitada capacidad de ahorro, el endeudamiento creciente para cubrir necesidades básicas y la dependencia de ingresos variables y temporales. En este escenario, cualquier incremento abrupto en los impuestos municipales, particularmente en el impuesto predial, podría derivar en mayor morosidad en los pagos, venta forzada o abandono de propiedades por incapacidad de cumplimiento, y pérdida de legitimidad institucional, generando rechazo social hacia las decisiones del gobierno local. 8.- Recomendaciones: 1. Fortalecer la implementación del PDOT y PUGS mediante proyectos de infraestructura urbana y rural que incrementen la funcionalidad del territorio, priorizando la conectividad vial, el acceso a agua potable, saneamiento y energía eléctrica. 2. Impulsar programas de diversificación productiva que fomenten la agroindustria sostenible, el turismo comunitario y el comercio local, con incentivos públicos y privados que eleven la productividad y el valor de las tierras rurales. 3. Promover políticas de inclusión social y capacitación técnica para jóvenes y comunidades rurales, asegurando que la población participe activamente en el proceso de valorización territorial y se beneficie de manera equitativa del desarrollo económico. 4. Acoger la propuesta de incremento según lo indicado en el INFORME N.º GADMCSHFD-DPT-UAC-

Cerca de ti!



2025-300-I, suscrito por la Licenciada Mariela Giraldo Jefa de Avalúos y Catastros, de incrementar el 30% al valor de la propiedad y se considere mantener o disminuir el coeficiente, para disminuir el impacto económico del mercado inmobiliario local”.

Que, mediante informe Nro. GADMCSHFD-DPT-2025-0327-INF del 05 de diciembre de 2025, el Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación, recomienda a la MSc. Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: “• Se sugiere Aprobar la propuesta con el alza del 30%; al valor del suelo. • Realizar una revisión periódica de valores catastrales cada año; para poder poner a conocimiento de la ciudadanía. • Se anexa los cuadros adicionales con la propuesta presentada para que sea incorporada en el modelo de ordenanza presentada. • Considerar el Análisis socioeconómico - Incremento al valor de los predios urbanos y rurales/Reducción del coeficiente de aplicación del Impuesto Predial. • Se anexa Modelo de Ordenanza para que el Departamento Jurídico realice su Análisis correspondiente, para que sea puesto en consideración hacia la Máxima Autoridad, así como al Consejo Municipal”.

Que, según informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2025-663-I del 09 de diciembre de 2025, el MSc. Edison Procel Macías Procurador Síndico Municipal Encargado, recomienda a la Ing. Lorena Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: “(...) que la presente Ordenanza sea puesta en Consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, para el respectivo análisis, para lo cual sugiero que se cuente con los otros señores ediles que no forman parte de la citada Comisión a fin de que actúen con derecho a voz, pero sin voto”.

Que, mediante Informe Nro. GADMCSHFD-CM-CSOT-2025-008-I, del 17 de diciembre de 2025, el Sr. Jonny Cedeño; Abg. Ortín Vásquez y Abg. Danilo Rojas, integrantes de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, recomiendan a la Ing. Lorena Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: Que del título de la propuesta de Ordenanza que Regula la Formación de Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Emisión, Administración y Recaudación del Impuesto a la Propiedad Urbana y Rural para el Bienio, se reemplace “2024-2025” por: “2026-2027”; **4.2.-** Que en la propuesta de Ordenanza Ibídem, se incremente un artículo que establezca expresamente que la aplicación del incremento del 30% del avalúo de la tierra estará sujeta a la reducción proporcional del coeficiente del impuesto predial (0.9111×1000 en el área urbana y 0.6154×1000 en el área rural), con el fin de disminuir el impacto económico desproporcionado en el mercado inmobiliario y en la economía de los hogares Shushufindenses; **4.3.-** Que el Concejo Municipal del cantón Shushufindi apruebe el incremento del 30% en el valor del suelo urbano y rural propuesto por la Dirección de Planificación (Unidad de Avalúos y Catastros), como medida técnica, moderada y socialmente viable, en

Cerca de ti!



concordancia con lo establecido en el Estudio de Mercado para Actualización del Valor del Suelo del cantón Shushufindi, remitido mediante informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UAC-2025-310-I de 02 de diciembre de 2025, asegurando la paulatina convergencia entre el valor catastral y los valores reales de mercado como también dando cumplimiento a las recomendaciones emitidas por la Contraloría General del Estado, **4.4.-** Que una vez aprobada la presente propuesta de ordenanza, la MSc. Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Shushufindi disponga a las Direcciones y/o Unidades Municipales pertinentes, la publicación y difusión de la misma a través de los medios digitales institucionales; **4.5.-** Que se cree una partida presupuestaria en el presupuesto general institucional del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, a fin de contratar dos inspectores para la Dirección de Avalúos y Catastros con la finalidad de mantener actualizado el catastro del cantón Shushufindi; **4.6.-** Que la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Dirección de Avalúos y Catastros y Financiera, ejecuten una evaluación anual del impacto socioeconómico con respecto al incremento del valor del suelo y reducción de la base impositiva predial, garantizando que cualquier ajuste futuro sea responsable, fundamentado y socialmente aceptable; **4.7.-** Que se analice la factibilidad jurídica de incorporar al citado proyecto de Ordenanza, disposiciones especiales que determinen la obligación del GAD Municipal del Cantón Shushufindi de priorizar y orientar inversiones en infraestructura urbana y rural hacia áreas estratégicas, asegurando que la valorización del suelo provenga de mejoras tangibles como: (...) **8.-** Que Procuraduría Síndica de conformidad a sus competencias, criterio legal y principios de razonabilidad e idoneidad proceda a incorporar al presente Proyecto de Ordenanza, lo que sea aplicable de las recomendaciones emitidas por esta Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; **4.9.-** Se remita el expediente a la Máxima Autoridad Ejecutiva del GAD Municipal del Cantón Shushufindi para que conforme a los términos de ley se dé continuidad el trámite administrativo correspondiente de la aprobación del Proyecto Ordenanza que Regula la Formación de Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Emisión, Administración y Recaudación del Impuesto a la Propiedad Urbana y Rural para el Bienio 2026-2027. Esto es, que disponga su consideración y tratamiento por parte del Concejo Municipal, en sesiones de primer y segundo debate respectivamente.

Que, mediante Informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2025-0679-I del 15 de diciembre de 2025, el MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico (E), informa a la Magister Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) Una vez que se cuenta con el Informe Nro. GADMCSHFD-CM-CSOT-2025-008-I, de fecha 12 de diciembre de 2025, suscrito por los Integrantes de la COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, en el cual dentro del numeral 4.1. y 4.2, realizan las observaciones al Proyecto de Ordenanza, observaciones que se encuentran incorporadas en los Arts. 27, 31, 40 y 43, del Proyecto de Ordenanza en mención.

Cerca de ti!



En mérito de lo citado, una vez revisado el Proyecto de Ley de aplicación local en referencia, se evidencia que se sujeta a los Requisitos exigidos por la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre otras normas conexas, en razón de aquello se recomienda sea puesto en Consideración del seno del Concejo Municipal para que sea analizada y aprobada en Primer Debate.

Que, la señora Alcaldesa, en uso de sus atribuciones, ha notificado a la señora concejala, y señores concejales, dentro de los términos de ley, la convocatoria para la sesión ordinaria del día jueves 18 de Diciembre del 2025.

Que, en el sexto punto del orden del día, se ubicó para tratamiento y resolución del concejo, "Conocer, resolver y aprobar en primer debate el Proyecto de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Emisión, Administración y Recaudación del Impuesto a la Propiedad Urbana y Rural para el Bienio 2026-2027, con sustento en el informe Nro GADMCSHFD-PSM-0679-I, suscrito por el MSc. Edison Procel, Procurador Sindico Encargado.

Que, luego de conocerse la explicación de la parte técnica de la Dirección de Planificación, Jefatura de Avalúos y Catastros y del área Jurídica y con los argumentos expuestos por los señores ediles, la señora Alcaldesa, pone a consideración del seno del concejo el punto del orden del día para el debate, análisis y resolución correspondiente.

Que, se calificó la moción presentada por el señor Concejal **Ab. Ortin Vásquez Merino** y apoyada por el señor Vicealcalde **Jonny Cedeño Zambrano** y, se receptó la votación y se obtiene como resultado que la única moción presentada, obtuvo votación por mayoría relativa del seno del concejo municipal.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 57.- establece: 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.

Con las atribuciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

RESUELVE:

Artículo 1. Acoger el informe No.GADMCSHFD-PSM-2025-0679, suscrito por el MSc. Edison Procel, Procurador Sindico Encargado.

Cerca de ti!



Artículo 2. Aprobar en primer debate el Proyecto de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Emisión, Administración y Recaudación del Impuesto a la Propiedad Urbana y Rural para el Bienio 2026-2027.

Artículo 3. Remitir a Procuraduría Sindica la presente resolución para que emita el respectivo informe jurídico para el segundo y definitivo debate.

Lic. Mercedes Castillo Paladines, Secretaria General Encargada del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi. **CERTIFICA:** Que el presente documento, fue elaborado una vez conocida la votación del concejo municipal, y leída la presente Resolución por parte de la suscrita Secretaria General Encargada en la sesión ordinaria del 18 de diciembre del 2025.

Shushufindi, 18 diciembre del 2025

Lo certifico:

Lic. Mercedes Castillo P.

**SECRETARIA GENERAL (E) DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI**



Cerca de ti!