



ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2026-2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, dispone que las municipalidades y distritos metropolitanos deban realizar de manera obligatoria la actualización general del catastro, la valoración de la propiedad urbana y rural y la revisión del impuesto predial que regirá cada Bienio. El GAD Portoviejo, contempla en su modelo de gestión ser un cantón inclusivo y con rostro humano como una visión al 2050.

El GAD Portoviejo, contempla en su modelo de gestión ser un cantón inclusivo y con rostro humano como una visión al 2050. En donde la población sea saludable, exista la cohesión social y la alta competitividad económica en el marco de una amplia cobertura de servicios e infraestructura pública, generando sostenibilidad y desarrollo integral en los sectores urbano y rural, con énfasis en sus aspiraciones y necesidades.

Este modelo de desarrollo como visión en el 2050, contempla cuatro ejes estratégicos en el ámbito Humano, Territorial, Económico e Institucional; que, son parte de la consigna Crecemos Juntos. En ese aspecto, va orientado a incrementar el nivel de participación de la ciudadanía, el bienestar integral de la población urbana y rural, regular el espacio marino costero incrementando los servicios de infraestructura pública para el desarrollo económico y el posicionamiento turístico y cultural del cantón Portoviejo, con el propósito de generar recursos que permitan sostenibilidad institucional.

Esta regulación corresponde a la revisión y actualización del monto del impuesto predial urbano y rural que regirá para el Bienio 2026-2027, que contempla como carácter progresivo la aplicación básica del valor catastral imponible, la regulación por fracción excedente del valor catastral.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, hace alusión al principio de legalidad, indicando que *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las y los servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;
- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, señala 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 de territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”*;
- Que,** el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, señala *“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos”*. (...) La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables”;
- Que,** el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su primer inciso establece que: *“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”*;



Que, el artículo 186 del COOTAD, sobre la facultad tributaria de los gobiernos autónomos descentralizados prevé: “*Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías*”;

Que, el artículo 491 literal a) y b) y 492 del COOTAD, ordena que, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales: “*el impuesto sobre la propiedad urbana y el impuesto sobre la propiedad rural*”; y, dispone a las municipalidades reglamentar mediante ordenanza el cobro de sus tributos, para cuya finalidad se deben mantener actualizados los catastros, estableciéndose el valor de la propiedad;

Que, el artículo 495 del COOTAD, señala que “*El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios*”. 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;

Que, los artículos 496 y 497 del COOTAD, en su orden determinan que: “*La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales les corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, y que es obligación de estos gobiernos municipales 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*”; y, que, “*una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales*



urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

Que, del artículo 503 al 524 del COOTAD, se dispone las regulaciones a los impuestos urbanos y rurales y sus formas de determinación de los sectores sujetos a estas disposiciones conforme a las reglas establecidas;

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

Que, el artículo 603 del Código Civil, señala que los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción;

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

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores prevé la aplicación de la exoneración a toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales;

Que, la ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025, se sancionó el 30 de noviembre de 2023;



Que, la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad, publicada en el Cuarto Suplemento del Registro Oficial N.º 73 del 03 de julio de 2025 tiene por objeto garantizar la vigencia y ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad, conforme a lo previsto en la Constitución de la República, los tratados internacionales y la normativa conexa, prevé la exención del cincuenta por ciento del pago neto del título de predios urbanos, a favor de las personas con discapacidad;

Que, la ORDENANZA QUE DETERMINA LA EXONERACIÓN DE TRIBUTOS MUNICIPALES, BENEFICIOS NO TRIBUTARIOS Y LA GARANTÍA DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, se sancionó el 18 de agosto de 2025;

Que, bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia y demás normativa vigente, es necesario regular el impuesto predial urbano y rural que regirá para el bienio 2026-2027; así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria de los impuestos en el cantón Portoviejo;

En uso de las atribuciones constitucionales y legales; se expide,

ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2026-2027

TÍTULO I DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 1.- Obligación tributaria. - Es el vínculo jurídico existente entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo y los sujetos pasivos (contribuyentes o responsables) del tributo que grava las propiedades urbanas y rurales situadas en del cantón Portoviejo, en virtud del



cual debe satisfacerse una prestación en dinero sobre la base del hecho generador previsto en el COOTAD y esta normativa cantonal.

Artículo 2.- Fuente de obligación tributaria. - Constituye fuente de obligación tributaria que regula el cobro de los impuestos prediales urbanos y rurales, el COOTAD y la presente ordenanza en uso de la facultad conferida por la ley.

Artículo 3.- Ámbito. - Esta Ordenanza establece el régimen tributario de cumplimiento obligatorio para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios; o, posecionarios constituidos, de bienes inmuebles dentro del cantón Portoviejo.

Artículo 4.- Objetivo. - La presente Ordenanza, tiene como objetivo la actualización de los impuestos sobre la propiedad urbana y la propiedad rural que regirán para el bienio 2026-2027.

Artículo 5.- Hecho Generador. - Se entiende por hecho generador de los impuestos a la propiedad urbana y la propiedad rural, a la tenencia, propiedad y/o posesión de bienes inmuebles dentro de la jurisdicción del cantón Portoviejo.

Artículo 6.- Sujeto del impuesto. - El ente público acreedor del tributo al impuesto sobre la propiedad urbana y la propiedad rural es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.

Artículo 7.- Posesión de propiedad urbana y rural. - Los poseedores que se encuentren en propiedades urbana y rural, para considerarse sujeto pasivo del impuesto, deberán demostrar el tiempo de posesión establecido por la ley y normas de carácter general, sobre la tenencia con ánimo de señor y dueño; pacífica e ininterrumpida; y haberla mantenido sin violencia ni clandestinidad, demostrándose el uso o habitación, mediante la constitución del justo título.

TÍTULO II DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS

Artículo 8.- Sujeto pasivo de la propiedad urbana. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas



urbanas, quienes pagarán un impuesto anual. Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicio municipal, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de energía eléctrica.

Artículo 9.- 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 la ley; y de normas de carácter general, sobre 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.

Artículo 10.- Deducciones tributarias. - 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:

- a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;
- b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;
- c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.



En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, la Dirección Financiera a través de su Coordinación de Rentas podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborará la Dirección Financiera del GAD Portoviejo.

Artículo 11.- 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 %o) y un máximo del cinco por mil (5 %o).

Artículo 12.- Valor catastral de propietarios de varios predios. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios. 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.

CAPÍTULO I DE LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 13.- Cobro del impuesto urbano. - El GAD Portoviejo, 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. Esta será el que resulte de aplicar las tarifas que consta en la siguiente tabla:

**Tarifa para la determinación del Impuesto Predial Urbano**

Avalúo Fracción Básica (USD \$)	Avalúo Fracción Excedente (USD \$)	Tarifa a la fracción Básica (USD \$)	Tarifa a la fracción Excedente (1 x 1000)
0	9,850.00		1.00
9,850.01	39,400.00	9.85	1.10
39,400.01	80,376.00	42.36	1.20
80,376.01	129,232.00	91.53	1.40
129,232.01	268,708.00	159.37	1.80
268,708.01	520,080.00	410.43	2.00
520,080.01	En adelante	913.17	2.20

Artículo 14.- Pago del impuesto urbano. - El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad que el GAD Portoviejo, notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún 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 del pago será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente. Detallados en la siguiente tabla:

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
PRIMERA QUINCENA DE ENERO	10 %
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO	9 %
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO	8 %
SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO	7 %
PRIMERA QUINCENA DE MARZO	6 %
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO	5 %
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL	4 %
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL	3 %
PRIMERA QUINCENA DE MAYO	3 %
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO	2 %
PRIMERA QUINCENA DE JUNIO	2 %
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO	1 %



Artículo 15.- Recargo sobre el pago del impuesto predial urbano. - Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Artículo 16.- Exclusividad del impuesto predial urbano. - El impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse otros impuestos que graven los predios urbanos para financiar presupuestos que no sean los municipales. Se exceptúan de lo señalado en el inciso anterior, los impuestos que se destinan a financiar proyectos de vivienda rural de interés social.

TÍTULO III DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES

Artículo 17.- Sujeto pasivo de la propiedad rural. - Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

Artículo 18.- 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 la ley; respecto del 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.

Artículo 19.- Banda impositiva. - Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) ni superior al tres por mil (3×1000).



Artículo 20.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 21.- Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las deducciones establecidas en la ley; y, demás normas de carácter general, respecto del valor de la propiedad.

CAPÍTULO I DE LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 22.- 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. Detallados a continuación:

Tarifa para la determinación del Impuesto Predial Rural			
Avalúo Fracción Básica (USD \$)	Avalúo Fracción Excedente (USD \$)	Tarifa a la fracción Básica (USD \$)	Tarifa a la fracción Excedente (1 x 1000)
0	5,910.00		0.40
5,910.01	39,400.00	2.36	0.50
39,400.01	118,594.00	19.11	0.60
118,594.01	246,250.00	66.63	0.70
246,250.01	347,508.00	155.98	0.80
347,508.01	554,752.00	236.99	1.00
554,752.01	En adelante	444.24	1.20



Artículo 23.- Pago en dividendos. - Los contribuyentes podrán pagar la totalidad del impuesto predial rural en un solo pago o en dos dividendos, teniendo derecho al 10 % de descuento conforme los siguientes plazos:

IMPUESTO PODRÁ PAGARSE EN LOS SIGUIENTES DIVIDENDOS	DESCUENTO POR PRONTO PAGO	
	PAGO HASTA	% DE DESCUENTO
PAGO TOTAL (primero y segundo dividendo)	14 DE FEBRERO	10%
PRIMER DIVIDENDO	14 DE FEBRERO	10%
SEGUNDO DIVIDENDO	17 DE AGOSTO	10%

Art. 24.- 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 prendaría, 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 BanEcuador 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 hará falta 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, sufriere un contribuyente la pérdida de más del 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 Director (a) Financiero Municipal o quien hiciera sus veces.

TÍTULO IV

DEL IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS Y EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA

Artículo 25.- Impuesto a los inmuebles no edificados. - Se establecerá 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 conformidad a la regulación establecida en la ley.

Artículo 26.- Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata. - Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata, cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo a las alícuotas establecidas en la ley; y de más normas de carácter general.

TÍTULO V

DE LAS EXONERACIONES



Artículo 27.- Concepto. - Exención o exoneración tributaria es la exclusión o la dispensa legal de la obligación tributaria, establecida por razones de orden público, económico o social. Sólo mediante disposición expresa de la ley, se podrá establecer exenciones tributarias. En ellas se especificarán los requisitos para su reconocimiento o concesión a los beneficiarios, los tributos que comprenda, si es total o parcial, permanente o temporal.

No se podrá modificar o alterar el sentido de la norma ni crear obligaciones impositivas o establecer exenciones no previstas en ella. En virtud de ello, no pueden crearse tributos, exenciones ni las demás materias jurídicas reservadas a la ley.

Artículo 28.- Exoneración a los impuestos urbanos. - Están exentas del pago de los impuestos urbanos 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.

Artículo 29.- 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;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano 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 30.- Exención del impuesto municipal rural. - 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; y,
- g) 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, hospitalares, 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 31.- Exoneración a grupos de atención prioritaria. – Las personas adultas mayores y personas con discapacidad, por mandato expreso de ley, tendrán las siguientes exoneraciones y/o exenciones:

- a) Las personas que hayan cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos municipales, conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores y el artículo 6 de la Ordenanza que Determina la Exoneración de Tributos Municipales, Beneficios No Tributarios y la Garantía de los Derechos de las Personas Adultas Mayores en el cantón Portoviejo; y,
- b) Las personas con discapacidad o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento del pago neto del título de predios urbanos.



Esta exención se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente, conforme lo establecido en el artículo 83 de la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad.

Artículo 32.- Exención a predios calificados en riesgo alto. - Los predios calificados en riesgo alto, estarán exentos del cobro del impuesto predial, tasas y contribución especial por mejoras, siempre que cuente con el informe favorable por parte de la Dirección de Riesgos, Sostenibilidad Ambiental y Cambio Climático o unidad municipal que hiciera sus veces; y, que no tengan ningún uso por haber sufrido la afectación. Estos predios constarán en el catastro solo para fines estadísticos, en caso que no se registre en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS), el área municipal competente deberá certificar el estado de riesgo alto de los predios.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. – Para todo aquello que no se encuentre previsto en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás normativa legal vigente, conexa y aplicable.

Segunda. - En efecto de las circunstancias que incidentalmente configuraron una afectación patrimonial a las y los contribuyentes que tenían implantada una edificación en inmuebles de su propiedad, ubicados dentro del perímetro de la denominada zona cero del cantón Portoviejo, en efecto del terremoto ocurrido en la provincia de Manabí el 16 de abril de 2016, estarán exentas del recargo por inmuebles no edificados, siempre que consten en el catastro municipal como predios afectados por el terremoto.

Tercera.- La información catastral y de valoración de los predios rurales del cantón Portoviejo actualmente registrada en el Sistema Nacional para la Administración de Tierras (SINAT) paulatinamente será objeto de migración al Sistema Catastral Municipal del GAD Portoviejo, motivo por el cual, continuará aplicándose el avalúo del bienio 2024–2025, como base imponible para el cálculo y/o determinación del impuesto predial rural durante el bienio 2026–2027, lo que motivará la emisión de los correspondientes títulos de crédito.



Cuarta.- Las exoneraciones a favor de aquellos sujetos pasivos de las obligaciones tributarias reguladas en esta ordenanza, que integren los grupos de atención prioritaria o vulnerables constitucional y legalmente reconocidos, también se regirán por lo dispuesto en las ordenanzas municipales que regulen beneficios a favor dichos grupos.

Quinta.- La Dirección Financiera, realizará, en forma obligatoria, las notificaciones por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización de las actualizaciones de la valoración de la propiedad rural cada bienio.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización.

Los contribuyentes podrán presentar los correspondientes reclamos administrativos de conformidad a los mecanismos legales establecidos.

El Director(a) Financiero o quien hiciera sus veces, establecerá las sanciones por incumplimiento a las responsabilidades relacionadas con la tributación municipal, en caso que se generen, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 525 del COOTAD.

Sexta.- Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán al GAD Portoviejo, a través de las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ente rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

En los casos mencionados en este artículo, es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial



correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GAD Portoviejo, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el responsable de la recaudación municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - El impuesto adicional a los inmuebles no edificados que tengan afectación por proyecciones viales, zonas de alto riesgo, planes urbanísticos complementarios, equipamiento y sistema verde, regirán una vez efectuado el proceso de actualización del Plan Portoviejo 2050, respecto de esta materia.

Segunda. – Mientras dure el proceso de migración desde el Sistema Nacional para la Administración de Tierras (SINAT) al Sistema Catastral Municipal del GAD Portoviejo, la información generada con ocasión de la actualización del catastro rural, será utilizada por la Dirección de Gestión Urbanística y Catastro o quien haga sus veces, durante el bienio 2026-2027 para otros fines de carácter administrativo, exceptuándose los de índole tributario.

En ese sentido, la Dirección de Gestión Urbanística y Catastro o quien haga sus veces, en coordinación con la Dirección de Tecnologías de la Información o quien haga sus veces, deberá garantizar que todo dato catastral y de valoración, respecto de los cuales las normas técnicas exigen su correspondiente registro en los diferentes componentes, permitan al GAD Portoviejo mantener vigentes, aplicables y debidamente respaldados dichos avalúos.

Tercera. – La Dirección de Comunicación y Marketing o quien hiciera sus veces, a través de los canales institucionales oficiales y de todos medios comunicacionales posibles, se encargará de ejecutar una campaña de difusión masiva sobre los aspectos más relevantes de la presente ordenanza, en un lenguaje comprensible para la ciudadanía, durante de un periodo no menor a 90 días calendario contados a partir de la publicación de este acto normativo en el Registro Oficial.



Así también, encárguese la Dirección de Tecnologías de la Información o quien hiciera sus veces, de parametrizar los respectivos sistemas y/o realizar los ajustes necesarios a nivel de la infraestructura tecnológica para la aplicación de todo lo dispuesto en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. - Queda derogada la siguiente normativa cantonal:

- ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025, sancionada el 30 de noviembre de 2023 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1179 del 19 de diciembre de 2023.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2026, sin perjuicio de su previa promulgación en el Registro Oficial, en atención a lo determinado en el artículo 324 del COOTAD.

Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los cuatro días del mes de diciembre de 2025.

Mgs. Javier Pincay Salvatierra
ALCALDE DE PORTOVIEJO

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la **ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2026-2027**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 13 de noviembre y 04 de diciembre de 2025, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y



PORTOVIEJO

A L C A L D Í A

crecemos juntos

Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 04 de diciembre de 2025.

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco, a las 10H00.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, élvese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la **ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2026-2027.**

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 05 de diciembre de 2025.- 12H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la **ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2026-2027**, y procédase de acuerdo a la Ley.

Mgs. Javier Pincay Salvatierra
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el magíster



PORTOVIEJO

A L C A L D Í A

crecemos juntos

Javier Humberto Pincay Salvatierra, Alcalde del cantón Portoviejo, el viernes 05 de diciembre de 2025.- 12H00.- Lo Certifico:

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL