

MEMORANDO No. 0614-DP-GADCG-2025

PARA: Dr. Inti Andres Yumbay Taris
ALCALDE DEL CANTÓN GUARANDA

DE: Arq. Rodrigo Goyes
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

FECHA: 13 de noviembre de 2025

ASUNTO: Informe sobre la Banda Impositiva para Bienio 2026-2027

BANDA IMPOSITIVA

Bienio catastral, es el período de dos años para el cual se deben actualizar los catastros y los avalúos de los predios urbanos y rurales, según lo establece el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Los gobiernos Municipales son los encargados de regularizar y registrar la información de los predios para fines legales y tributarios.

La "banda impositiva" se refiere a un rango de valores establecido por ley o normativa dentro del cual los gobiernos locales (como los municipios) tienen la potestad de fijar la tarifa de impuestos como el impuesto predial. Esto significa que existe un piso (límite inferior) y un techo (límite superior) de imposición que deben respetar al determinar el valor del tributo, tomando en cuenta la capacidad adquisitiva de los ciudadanos en su jurisdicción.

La banda impositiva que se encuentra aplicada actualmente en el bienio del área urbana que está próximo a culminar es de del cero punto ochenta y cinco por mil que representado es (0.00085), calculado sobre el valor imponible, y del área rural aplicará la Tarifa de cero veinte y cinco por mil que representado es (0.00025), calculado sobre el valor de la propiedad.

Por lo que se ha visto la necesidad de revisar esta banda y se ha solicitado a través de los concejales se realice la simulación con las diferentes tarifas para el área Urbana y Rural.

Considerando

Que el artículo 504 del COOTAD, determina la: "(...) Banda impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal";

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

Que los artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen la forma de obtener el valor catastral imponible para aplicar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural. En concordancia con ello, los artículos 504 y 517 del ibídem, establecen las bandas impositivas para fijar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural;

Conforme a los articulados anteriores se procede con las siguientes actividades:

1. Con fecha 7 de octubre de 2025, a través de Memorando N° 006-TM-GADCG-2025, el presidente de la Comisión de Planificación y presupuesto del GADCG, MSc. Segundo Telésforo Martínez Collay, invita a la mesa de trabajo sobre la propuesta de incorporación de un nuevo articulado en la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación Administración y Recaudación del Impuesto Predial para el Bienio 2026-2027, a realizarse el 13 de octubre de 2025, adjunta listado de obras, con sus respectivos presupuestos.
2. Con fecha 13 de octubre de 2025, se lleva a cabo la primera mesa de trabajo celebrada con todos los concejales, donde se analiza las bandas impositivas actuales. De las mismas que se solicita las simulaciones respectivas con los diferentes bandas para la próxima reunión de trabajo.
3. Con fecha 17 de octubre del 2025 en la segunda mesa de trabajo celebrada con todos los señores concejales, se revisa las bandas impositivas solicitadas para el catastro 2026-2027.
4. Con fecha 07 de noviembre de 2025, en una tercera mesa de trabajo se reúnen los señores concejales, en la que solicitan de las propuestas presentadas subir 3 puntos tanto al urbano como al rural, es decir si en el área urbana se cobra el 0.85 por mil, se subirá a 0.88 por mil; del área rural si se cobraba el 0.25 por mil, se subirá al 0.28 por mil

PREDIOS URBANOS

Según la base de datos remitida por el área de avalúos y catastros, el sector urbano de Guaranda consta de 25.287 predios incluido cabeceras urbanas parroquiales.

\$	predios	predios	%
0 a 10 cvs	5617	5714	22.60
11 a 25 cvs	4		
0.26 a 1	93		
1.01 a 3	1248	3013	11.92
3.01 a 5	1765		
5.01 a 10	3472	3472	13.73
10.01 a 50	10655	10655	42.14
50.01 a 100	1736	1736	6.87
100.01 ...	697	697	2.76
	25287		100.000

Según esta tabla el pago de un rango 0,00 a 1,00 dólares pagarán el 22.60 % , el pago de un rango de 1,01 a 5,00 dólares pagarán el 11,92 % ... En general el 34.51% de los predios pagarán menos de 5,00 dólares, y el 65,49 % pagan más de 5,01 dólares.

PREDIOS RURALES

Según la base de datos remitida por el área de avalúos y catastros, el sector rural de Guaranda consta 65.315 predios:

SIMULACIÓN CON 0.00028

\$	predios	predios	%
0 a 10 cvs	1050	31279	47.89
11 a 25 cvs	3647		
0.251 a 1	26582		
1.01 a 3	22622	27500	42.10
0.01 a 5	4878		
5.01 a 10	4720	4720	7.23
10.01 a 50	1730	1730	2.65
50.01 a 100	48	48	0.07
100.01 ...	38	38	0.06
	65315		100.00

Según la tabla el pago de un rango 0,00 a 1 dólar pagarán el 47.89%, el pago de un rango de 1,01 a 5,00 dólares pagará el 42.10 % ... En general el 89.99% de los predios pagarán menos de 5,00 dólares, y el 10.01% pagan más de 5,01 dólares.

CONCLUSION.

La banda impositiva al ser incrementada servirá para aumentar los ingresos de los municipios y poder financiar el desarrollo local, el mismo que se logra con la actualización del avalúo de las propiedades que reflejan cambios en el valor del suelo, lo que puede resultar en un incremento en la recaudación fiscal para obras y servicios.

RECOMENDACIONES.

Señor Alcalde, una vez que se ha realizado mesas técnicas con los señores Concejales del cantón Guaranda, recomiendo poner en conocimiento de la Comisión correspondiente para el informe respectivo y posterior sea remitido a Concejo Municipal para conocimiento, resolución y determinación de las bandas impositivas, los mismos que deberán ser socializados con la ciudadanía.

Es todo cuanto puedo informar para los fines pertinentes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
ANGEL RODRIGO GOYES
NOBOA

Validar únicamente con FirmaEC

Arq. Rodrigo Goyes Noboa
DIRECTOR DE PLANIFICACION GADG



(03) 2551083 / (03) 2551088



www.guaranda.gob.ec



Convención de 1884 y García Moreno

ADMINISTRACIÓN 2023 -2027