

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0231-RL

Puerto Quito, 18 de diciembre de 2025

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PUERTO QUITO**

Resolución Legislativa

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal de Puerto Quito, Certifico:

Que el pleno del Concejo Municipal de Puerto Quito, en Sesión Ordinaria de fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinte y cinco, con la presencia de los concejales señoras y señores: Sr. Lenin Edwin Barragán Brito, Sra. Erika Marisol Jaramillo Cango, Lcda. Mercedes Mireya Valencia Castillo Sra. Nancy Marisol García García, Sra. Mercy Marisol Verdezoto Sánchez y, Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde del Cantón, entre otros aspectos resolvió:

CONSIDERANDO:

El Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

El Art. 270 de la Constitución de la República determina que 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.

El artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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;”.

El artículo 57 del COOTAD dispone que 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;

b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
(...)

d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;”.

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0231-RL

Puerto Quito, 18 de diciembre de 2025

El artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: “Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- 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. 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.”.

“Art. 494.- Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Art. 495.- 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;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

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

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0231-RL

Puerto Quito, 18 de diciembre de 2025

incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Art. 497.- Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán 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.”.

“Art. 511.- Cobro de impuestos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos, 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.

Art. 512.- Pago del Impuesto. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería 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.

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0231-RL

Puerto Quito, 18 de diciembre de 2025

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.”.

“Art. 522.- Notificación de nuevos avalúos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos.

El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Art. 523.- 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, 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 será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.”.

El artículo 3 del Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales indica que las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

El artículo 19, numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala que 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. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0231-RL

Puerto Quito, 18 de diciembre de 2025

distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece: “Art. 90.- Rectoría. La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina: “Art. 100.- 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. (...)”.

La Disposición Transitoria Novena, inciso segundo de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sostiene que: “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”.

Que, mediante memorando Nro. GADMCPQ-DGPDT-2025-1469-M, de 15 de diciembre de 2025, suscrito por el Lcdo. Santiago Xavier Mancheno Perez, DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL, remite el Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales Urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios Urbanos para el bienio 2026–2027 del cantón Puerto Quito. Además, el INFORME TÉCNICO, de Puerto Quito 15-diciembre-2025, que señala: “Visto el análisis de procedimientos de las

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0231-RL

Puerto Quito, 18 de diciembre de 2025

actualizaciones catastrales bianuales anteriores y la situación actual social y económica que atraviesa el estado ecuatoriano, particularmente y en especial en base al estudio socio económico realizado en nuestro cantón en el que se demostró el nivel de pobreza que se atraviesa nuestra población.

En este contexto, creemos conveniente y necesario se prorrogue el estudio de valor de la propiedad urbana y rural del bienio 2024 – 2025, para que este mismo valor de la propiedad Urbana y Rural existente sea el que sirva para el bienio 2026 – 2027.

8. Recomendación.

En atención a lo expuesto, la Dirección de Planificación debe de remitir al señor alcalde el presente informe con las respectivas ordenanzas del bienio actual 2024 – 2025; y los proyectos de ordenanzas para el bienio 2026 – 2027 para que disponga la continuidad del proceso a fin de que se pueda aprobar las respectivas ordenanzas como lo determina el orden jurídico.”.

Que, con memorando Nro. GADMCPQ-DGF-2025-0946-M, de Puerto Quito, 16 de diciembre de 2025, suscrito por el Director de Gestión Financiera, manifiesta: **“CONCLUSIONES.**

El impuesto predial urbano y rural es técnica y legalmente viable para el bienio 2026/2027, la actualización catastral es una herramienta que permite tener una base de datos de los contribuyentes del cantón, como también el valor de la propiedad debe ser equitativo por la carga tributaria que representa. RECOMENDACIONES. En el ejercicio económico del presente año, hubo 196 contribuyentes que se acogieron al beneficio de la Ley de Adulto Mayor, lo que representa una disminución en los ingresos, como este beneficio es una variable al cual debemos dar cumplimiento para todos quienes cumplen la categoría de adulto mayor, para el año 2026 también se deberá tramitar de oficio este beneficio, por esta razón recomiendo salvo el mejor criterio del señor Alcalde y señores/a concejales se revise el coeficiente para que no refleje disminución de ingresos por este concepto, ya que seríamos observados por la Contraloría General del Estado.”.

Que, con Memorando Nro. GADMCPQ-PS-2025-0649-M de fecha 16 de diciembre de 2025, el Abg. Edison Pablo Caiza Toapanta Procurador Síndico, indica en su parte pertinente:

“CONCLUSIONES:

Se ha establecido en la normativa vigente, la obligación del GAD de realizar cada bienio a actualización de los catastros y la valoración de la propiedad rural.

El COOTAD establece los procedimientos a seguir para la expedición de la Ordenanza de la materia, a efectos de la formación de catastro y cobro del impuesto a los predios rurales.

La Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial sostiene que se prorrogue los valores de la propiedad del bienio 2024 -2025 para el bienio 2026 – 2027, dada la situación económico social actual del cantón Puerto Quito.

La Dirección de Gestión Financiera recomienda salvo el mejor criterio del señor Alcalde

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0231-RL

Puerto Quito, 18 de diciembre de 2025

y señores/a concejales se revise el coeficiente para que no refleje disminución de ingresos por este concepto, ya que seríamos observados por la Contraloría General del Estado.

RECOMENDACIÓN:

En base a lo expuesto, esta Procuraduría Síndica recomienda que el Concejo Municipal previo informe de la comisión de Planificación, Presupuesto y Territorialidad, analice y apruebe el proyecto de PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO, considerando la recomendación efectuada por el Director de Gestión Financiera, y que apegado a la normativa vigente citada es menester actualizar la valoración de las propiedades rurales. Se emite criterio jurídico favorable y se remite la ordenanza en el anexo del documento.”

Que, con Informe Nro. 32-2025 de fecha 17 de diciembre de 2025, la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto, Territorialidad y Transporte emite Informe Favorable, en el que recomienda:

“RECOMENDACIONES: La Comisión en consenso, amparada en lo dispuesto en el Art. 326 del COOTAD y Art. 14 de la Ordenanza que regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Puerto Quito, una vez realizado un análisis pormenorizado de la documentación adjunta, tomando en cuenta los criterios técnicos y legales, emite la siguiente **recomendación:**

Que, se ponga en conocimiento del Pleno del Concejo Municipal, para su respectivo **ANÁLISIS Y APROBACIÓN EN PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO.** Con la siguiente recomendación:

Que, se acoja las recomendaciones técnica, financiera y jurídica con la finalidad de que se compense lo que se deja de cobrar por el incremento de exoneración de tercera edad y al subir el salario básico unificado del trabajador y cuyos predios sean inferiores a 15 remuneraciones básicas unificadas, quedan exentas del pago al impuesto predial rural, por lo que en el artículo 27 se cambie de 1.1 por mil, a 1.2 por mil, quedando de la siguiente manera.

“Art. 27.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de UNO PUNTO DOS POR MIL.”

En ejercicio de las atribuciones que confiere el COOTAD, en sus Arts. 56 y 57 literal a), expide la siguiente Resolución:

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0231-RL

Puerto Quito, 18 de diciembre de 2025

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO
RESUELVE:**

APROBAR EN PRIMER DEBATE EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO. Con la siguiente recomendación:

Que, se acoja las recomendaciones técnica, financiera y jurídica con la finalidad de que se compense lo que se deja de cobrar por el incremento de exoneración de tercera edad y al subir el salario básico unificado del trabajador y cuyos predios sean inferiores a 15 remuneraciones básicas unificadas, quedan exentas del pago al impuesto predial rural, por lo que en el artículo 27 se cambie de 1.1 por mil, a 1.2 por mil, quedando de la siguiente manera.

“Art. 27.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de UNO PUNTO DOS POR MIL.”

Decisión tomada por mayoría, la cual fue notificada al Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde de este cantón, quien dispuso su publicación en los medios previstos para el efecto. - Puerto Quito, 18 de diciembre de 2025.

Documento firmado electrónicamente

**Mgs. Priscila Mariuxi Ordoñez Ramirez
SECRETARIA GENERAL**

Anexos:

- ordenanza_rual_bienio_2026_-_2027(2).pdf

Copia:

Señor Magíster
Edison Pablo Caiza Toapanta
Procurador Síndico

Señor Magíster
Freddy Augusto Brotons Salvador
Director de Gestión Ambiental

Señora Magíster

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0231-RL

Puerto Quito, 18 de diciembre de 2025

Jacqueline del Carmen Torres Torres
Directora de Gestión Administrativa(E)

Señora Ingeniera
Jenny Fernanda Nuñez Caiminagua
Directora de Gestión de Obras Públicas (E)

Señor Licenciado
Santiago Xavier Mancheno Perez
Director de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial

Señor Economista
Walmore Ildauo Jativa Ramirez
Director de Gestión Financiera

Señor
Wilson Leodan Veloz Camacho
Director de Gestión de Desarrollo Comunitario

Señor Licenciado
Klever Orlando Caiza Parra
Director de Gestión Social