

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0235-RL

Puerto Quito, 23 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 Extraordinaria de fecha veintitrés de diciembre de dos mil veinte y cinco, con la presencia de los concejales señoras y señores: Sr. Lenin Edwin Barragán Brito, Sr. Edison Eudoro Luna Gaibor, Lcda. Mercedes Mireya Valencia Castillo Sra. Nancy Marisol García García, Sr. Carlos Alberto Vásquez Stivenon 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 Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que 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”.

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;”.

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0235-RL

Puerto Quito, 23 de diciembre de 2025

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;”.

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.”.

El Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que “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, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte 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 georreferenciado 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”.

El Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados 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, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas, ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “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.

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0235-RL

Puerto Quito, 23 de diciembre de 2025

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 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 los 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.

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0235-RL

Puerto Quito, 23 de diciembre de 2025

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 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.”.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Art. 501.- Sujeto del impuesto.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

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 servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.”.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Art. 502.- Normativa para la 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 este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, 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.”.

El COOTAD determina: “Art. 561.- 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

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0235-RL

Puerto Quito, 23 de diciembre de 2025

usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.”.

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

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

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0235-RL

Puerto Quito, 23 de diciembre de 2025

obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda”.

El Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

El Art. 715 de la norma ibidem define a la posesión como 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”.

El Art. 5 del Código Tributario determina que el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

El Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

Que, mediante memorando Nro. GADMCPQ-DGPDT-2025-1469-M, de 15 de diciembre de 2025, suscrito por el Lcdo. Santiago Xavier Mancheno Pérez, 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 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

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0235-RL

Puerto Quito, 23 de diciembre de 2025

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-2025-0648-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 la actualización de los catastros y la valoración de la propiedad urbana.

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 urbanos.

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 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 URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS 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 urbanas. Se emite criterio jurídico favorable y se remite la ordenanza como anexo al presente documento.”.

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0235-RL

Puerto Quito, 23 de diciembre de 2025

Que, con Informe Nro. 31-2025 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 URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS 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 la base imponible de los predios pequeños o predios que se encuentren en la zona periférica de los perímetros urbanos, cuyos predios sean inferiores a 25 remuneraciones básicas unificadas, quedan exentas del pago al impuesto predial, por lo que en el artículo 28 se cambie de 1.0 por mil, a 1.1 por mil, quedando de la siguiente manera.

“Art. 28. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa 1.1 por mil (uno punto uno por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.”

Que, con fecha 22 de diciembre de 2025 se realizó la socialización de los Proyectos de Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano y rural, respectivamente, para el bienio 2026 – 2027 en el cantón Puerto Quito; se anexa el registro de invitaciones y de asistencia.

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

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

APROBAR EN SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0235-RL

Puerto Quito, 23 de diciembre de 2025

DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 – 2027 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO; decisión tomada por unanimidad, 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, 23 de diciembre de 2025.

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Priscila Mariuxi Ordoñez Ramirez
SECRETARIA GENERAL

Copia:

Señor Magíster
Edison Pablo Caiza Toapanta
Procurador Síndico

Señor Magíster
Freddy Augusto Brotons Salvador
Director de Gestión Ambiental

Señora Magíster
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

Señor Licenciado
Santiago Xavier Mancheno Perez
Director de Gestión de Turismo (E)

Señor Ingeniero
Abel Gregorio Salbador Garcia

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2025-0235-RL

Puerto Quito, 23 de diciembre de 2025

Especialista de Avalúos y Catastros

Señor Ingeniero

Jonathan Sebastian Pazmiño Rodriguez

Especialista de Tecnologías de la Información y Comunicaciones

Señora Ingeniera

Norma Alexandra Changoluisa Yanqui

Especialista de Rentas