



## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.

### ORDENANZA 006-2023. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El catastro Inmobiliario es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de y sobre el territorio; por lo tanto cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano de una ciudad.

La disposición que debe cumplir el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, desde la competencia constitucional es la de formar y administrar los catastros, así como de estructurar el inventario en el catastro urbano y rural del cantón y utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularizaciones de tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y expropiación.

La formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural sirve para la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, y en cumplimiento de la disposición constitucional de competencias exclusivas y de las normas en el Código de Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, así como también, de las normas emitidas por el ente rector en lo referente a la formación de catastros inmobiliarios urbanos y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios y de expropiación.

En cumplimiento a lo que determinan los Arts. 139 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las Municipalidades en forma obligatoria deben realizar las actualizaciones generales de catastros prediales y de la valoración de la propiedad urbana y rural en cada bienio



## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

### ORDENANZA 006-2023 CONSIDERANDO:

- Que,** el último inciso del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador faculta a los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorios, y en uso de sus facultades, expedir ordenanzas cantonales; Numeral 9): formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- Que,** el artículo 5 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y descentralización, establece la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobiernos para regirse mediante normas y órganos de gobiernos propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad sin intervención de otro nivel de Gobierno y en beneficio de sus habitantes. El Art. 6 del mismo cuerpo legal, garantiza la autonomía política, administrativa y financiera, propia de los gobiernos autónomos descentralizados;
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga la facultad normativa, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades, que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 55, literal i, otorga facultades a los gobiernos seccionales para administrar los catastros urbanos y rurales con sujeción a las disposiciones pertinentes;
- Que,** la Constitución Política de la República del Ecuador, en el Art. 264 Autonomía a los Municipios Manifestando la facultad legislativa para dictar ordenanzas; y en los Arts. 6 y 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que los gobiernos seccionales generan sus propios recursos para el funcionamiento de un Municipio están las rentas generadas a través de las Ordenanzas.
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización



COOTAD en su Art. 139, establece que: La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. 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,** en sesiones ordinarias efectuadas los días miércoles 24 de noviembre de 2021 y miércoles 01 de diciembre del 2021, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, aprobó la Ordenanza que regula la Determinación, Administración, Liquidación y Recaudación del Impuesto a los predios Rurales del Cantón Santiago de Quero y sus Parroquias para el Bienio 2022-2023.

En uso de la facultad legislativa prevista en el Art. 264 inciso final de la Constitución de la República, en concordancia con los Arts. 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



**EXPIDE:**

## **LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTON QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2024-2025**

**Art. 1.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero al amparo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de las leyes de aquellos impuestos adicionales creados para su beneficio.

**Art. 2.- SUJETO PASIVO.-** 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, 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 una mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

**Art. 3.- TASA POR ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.-** Con el objeto de mantener actualizado el Sistema Catastral Urbano del Cantón Quero y sus parroquias el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, crea la tasa por actualización catastral, la misma que recaudará a través de los títulos de crédito del impuesto predial urbano, en base a la tabla del valor de la propiedad, procederá al cobro de acuerdo a la siguiente tabla para el bienio 2024-2025.

CLASE	VALOR INICIAL (\$ USD)	VALOR FINAL (\$ USD)	SERVICIO (\$ USD)
1	1	500	0.40
2	500.01	7000	0.60
3	7000.01	20.000	1.00
4	20,000.01	50,000	1.50



5	50,000.01	400,000	2.00
6	400,000.01	999,999.999.99	3.00

**Art. 4.- TASA POR SERVICIOS TÉCNICOS.** - Se establece el valor de \$ 1,00 por cada título emitido.

**Art. 5.- NORMATIVA PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LOS PREDIOS.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos:

a) Valor del suelo,

PARROQUIA	QUERO	
CLASE	DESCRIPCIÓN	VALOR BASE (\$/M2)
1	Centro histórico, equipamiento religioso	182.49
2	Ejes comerciales, equipamiento administrativo, zona residencial	125.62
3	Zona comercial, equipamiento de salud, zona residencial	68.76
4	Zona residencial, equipamiento de educación, seguridad	56.74
5	Zona residencial, equipamiento de recreación	51.75
6	Zona en proceso de consolidación	26.74
7	Zona con vocación agrícola y forestal	15.44
8	Zona de protección	6.49

PARROQUIA	RUMIPAMBA Y YANAYACU	
CLASE	DESCRIPCIÓN	VALOR BASE (\$/M2)
9	Zona comercial, zona consolidada, equipamiento administrativo	10.95
10	Zona no consolidada, vivienda de media densidad	8.58
11	Zona no consolidada, vivienda de baja densidad	5.74

La metodología a seguir para el cálculo de los avalúos individuales del terreno, se indica a continuación:



$$V_t = \sum (A_1 * V_1) + (A_2 * V_2) + \dots + (A_n * V_n)$$

Donde:

V<sub>t</sub>= Avalúo del terreno

A<sub>1</sub> ...n = Área del subpredio intersecada con las ZAH,

V<sub>1</sub>...n= Precio de la clase o zona homogénea del plano del valor del suelo

Σ = Sumatoria

- b) Valor de las edificaciones
- c) Valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de una obra que va a ser evaluada a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

TABLAS DE DETERMINACION DE LAS VARIABLES PARA LA VALORACION DE LA CONSTRUCCION	
	VARIABLES
1	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA
2	CALIDAD DE LOS ACABADOS
3	UBICACIÓN GEOGRÁFICA
4	DEPRECIACIÓN POR EDAD Y USO
5	ESTADO DE CONSERVACIÓN

TABLAS DE VALORACIÓN DE LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA		
Los tipos de construcciones se forman según las diferentes combinaciones de las siguientes variables		
CLASE	VARIABLES	DEFINICIÓN
1	ESTRUCTURA	CIMENTOS, VIGAS, COLUMNAS
2	PAREDES	MAMPOSTERÍA
3	CUBIERTA	TECHO
4	PISOS	SUPERFICIE INFERIOR HORIZONTAL

#### COSTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

CLASE	ESTRUCTURA (Es)	COSTO UNITARIO (USDXM2)
1	ADOBE	9.93
2	MADERA	26.46



3	BLOQUE	16.55
4	LADRILLO	19.85
5	METÁLICA	39.70
6	MIXTA (HORMIGON/METÁLICA)	44.11
7	HORMIGÓN	48.52

CLASE	PAREDES (Pa)	COSTO UNITARIO (USDXM2)
1	BAHAREQUE	1.40
2	ADOBE	2.34
3	MADERA	2.78
4	BLOQUE	3.26
5	LADRILLO	4.64

CLASE	CUBIERTA (Cu)	COSTO UNITARIO (USDXM2)
1	PAJA	1.84
2	ZINC	2.78
3	TEJA COMÚN	8.82
4	ASBESTO	4.64
5	LOSA	17.60
6	TEJA VIDRIADA	5.56
7	STEEL PANEL	10.92

CLASE	PISO (Pi)	COSTO UNITARIO (USD X M2)
1	TIERRA	0.00
2	CEMENTO	5.12
3	BALDOSA SIMPLE	7.90
4	VINYL	8.34
6	MADERA	10.18
7	CERÁMICA DECORATIVA	10.66
8	PORCELANATO	15.02

<b>(T1)</b>	Costo unitario por metro cuadrado de construcción Sin Acabados (usdxm2)
<b>Fórmula</b>	<b>T1 = Es + Pa + Cu + Pi</b>



**TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN (FA)**

CLASE	ACABADOS	FACTOR DE ACABADOS (FA)
1	SIN ACABADOS	1
2	ECONÓMICOS	2
3	MEDIANOS	3
4	DE LUJO	4

**TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE DEPRECIACIÓN Y USO DE LA CONSTRUCCIÓN (FDU)**

Edad de la construcción (años)		Uso 1: Vivienda				Uso 2: Comercial mediano, Recreacional, Institucional, Cultural, Religioso, Salud				Uso 3: Industrial, Espectáculos, Deportivos, Comercial grande			
		Acabados de Vivienda				Acabados comerciales				Acabados industriales			
		Sin Acabados	Económico	Mediano	De Lujo	Sin Acabados	Económico	Mediano	De Lujo	Sin Acabados	Económico	Mediano	De Lujo
0	4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
5	9	0.88	0.90	0.92	0.93	0.87	0.89	0.91	0.93	0.86	0.88	0.90	0.92
10	14	0.79	0.82	0.85	0.87	0.76	0.80	0.84	0.86	0.74	0.78	0.82	0.84
15	19	0.69	0.74	0.79	0.82	0.67	0.72	0.77	0.80	0.64	0.69	0.74	0.78
20	24	0.61	0.67	0.73	0.77	0.58	0.64	0.70	0.75	0.55	0.61	0.67	0.72
25	29	0.54	0.61	0.68	0.72	0.51	0.58	0.65	0.70	0.47	0.54	0.61	0.67
30	34	0.49	0.56	0.63	0.68	0.46	0.53	0.60	0.65	0.42	0.49	0.56	0.62
35	39	0.43	0.51	0.59	0.64	0.40	0.48	0.56	0.61	0.37	0.44	0.51	0.58
40	44	0.39	0.47	0.55	0.61	0.36	0.44	0.52	0.57	0.31	0.39	0.47	0.54
45	49	0.34	0.43	0.52	0.58	0.32	0.40	0.48	0.54	0.27	0.35	0.43	0.50
50	54	0.31	0.40	0.49	0.55	0.29	0.37	0.45	0.51	0.24	0.32	0.40	0.47
55	59	0.28	0.37	0.46	0.52	0.26	0.34	0.42	0.48	0.21	0.29	0.37	0.44
60	64	0.25	0.34	0.43	0.49	0.23	0.31	0.39	0.45	0.18	0.26	0.34	0.41
65	69	0.23	0.32	0.41	0.47	0.21	0.29	0.37	0.43	0.16	0.24	0.32	0.39
70	74	0.21	0.30	0.39	0.45	0.19	0.27	0.35	0.41	0.14	0.22	0.30	0.37
75	79	0.19	0.28	0.37	0.43	0.17	0.25	0.33	0.39	0.12	0.20	0.28	0.35
80	84	0.17	0.26	0.35	0.41	0.15	0.23	0.31	0.37	0.12	0.19	0.26	0.33
85	89	0.17	0.25	0.33	0.40	0.13	0.21	0.29	0.36	0.11	0.18	0.25	0.31
90	1000	0.16	0.24	0.32	0.39	0.12	0.20	0.28	0.35	0.10	0.17	0.24	0.30

**TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (FC)**

ESTADO	FACTOR DE CONSERVACIÓN (FC)	DESCRIPCIÓN





Bueno	1.00	Construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes
Regular	0.85	Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad
Malo	0.50	Construcciones que precisan reparaciones de importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad

**TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA (FUG)**

ZONA	FACTOR GEOGRÁFICO (FUG)	UBICACIÓN GEOGRÁFICA
1	1.1	Zona urbana de Quero y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes
2	1.13	Zona urbana de Rumipamba y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes
3	1.16	Zona urbana de Yanayacu y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes
4	1.19	Zona Rural comprendida entre los 3 Km y los 6 Km adyacentes a las zonas urbanas de Quero, Rumipamba y Yanayacu.

Las zonas descritas en esta tabla, se muestran en el siguiente mapa:

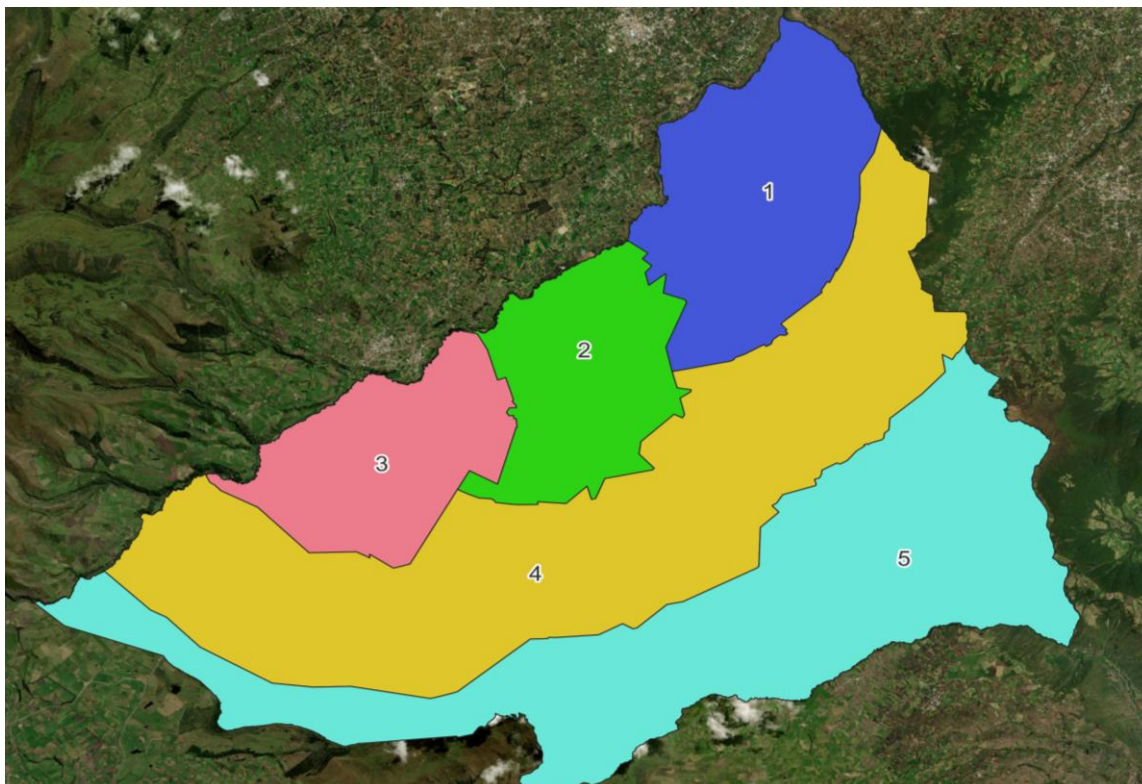


Gráfico 1. Zonas para la determinación del factor de ubicación geográfica (FUG)



(T2)	Costo unitario por metro cuadrado de construcción Con Acabados, Depreciación, Uso, Conservación y Ubicación (usdxm2)
Fórmula	$T2 = T1 * FA * FDU * FC * FUG$

(Vp)	Valor de cada piso o bloque de construcción
Fórmula	$Vp = T2 * \text{Área de cada bloque o piso}$

(VT)	Valor total de construcción del predio
Fórmula	$VT = \sum_{i=1}^n Vp_i$ <p>Donde:</p> <p>VT: Valor total de la construcción  Vpi: Valor de cada bloque o piso  Σ: sumatoria</p>

**Art. 6.- DEDUCCIONES TRIBUTARIAS.-** Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrá 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 solo 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, en el respectivo departamento municipal se 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, solo 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 elaborarán las municipalidades.

**Art. 7.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN CONDÓMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo, o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente, el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario.

A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de la deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata de valor de los derechos de cada uno.

**Art. 8.- BANDA IMPOSITIVA.** - Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje del cero punto 28 por mil (0.28 X 1000) del valor de la propiedad según el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización.

**Art. 9.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón



Quero, se cobrará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, de conformidad con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios publicada en el Registro Oficial No. 815 del 19 de Abril de 1979.

**Art. 10.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.-** Se establece el recargo anual del dos por mil (2x1000) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados, hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las Ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos.
- c) En el caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos, por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este código y que, por tanto no se encuentran en la zona habitada.
- d) Cuando por terremoto, u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar al recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso, ni el año siguiente:

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del Cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, este plazo se extenderá a diez años; y,

- f) No están sujetos al recargo, los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.



**Art. 11.- IMPUESTOS A INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.-** Los propietarios de bienes inmueble 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 compra venta 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 con los siguientes alícuotas.

- a) El uno por mil (1x1000) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2x1000) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata,

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Art 12.- 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, radio; y/o carteles, a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo

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

**Art. 13- EXCENCIONES DE IMPUESTOS.-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta de 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;
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo municipal y que tengan juicio 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.

**Art. 14.- EXCENCIONES TEMPORALES.-** Gozarán de esta exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso;

- a) Los bienes que deben 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 del crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás están 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 habilitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del 50% del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

**Art. 15.- COBRO DE IMPUESTOS.-** El GAD Municipal Santiago de Quero, en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

**Art. 16.- PAGO DEL IMPUESTO.-** El impuesto debe 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, aun cuando no se hubiera 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, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres, dos por ciento respectivamente. Si el pago se efectuare en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento (10%) 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. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.** - Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal remitirá a Rentas para la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrado y debidamente contabilizados, pasarán a Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 18.- EXCLUSIVIDAD DEL IMPUESTO PREDIAL.**- 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 municipales.

Se exceptúan de lo señalado en el inciso anterior, los impuestos que se destinen a financiar proyectos de vivienda rural de interés social.

**Art. 19.- INTERÉS POR MORA.**- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año siguiente al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, según lo que establece el Código Tributario. El interés se calculará cada mes sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 20.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS.**- Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubieren lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que deberá reflejarse en la correspondiente parte de recaudación.



**Art. 21.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a interés, luego al tributo, y, por último la multa según el Art. 47 del Código Tributario.

Cuando el contribuyente o responsable debe varios títulos de crédito el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Art. 22.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Orgánico Tributario y Art. 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización.

**Art. 23.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES RELACIONADAS CON LA TRIBUTACIÓN MUNICIPAL.-** Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera.

- a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar o una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctuó entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general.

Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

- b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctuó entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,
- c) Los empleados y funcionarios que no presenten o suministraren los informes de que trata el art. siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

**Art. 24.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La Sección Avalúos y catastros del Municipio de Quero conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto predial urbano, con la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.





## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** En todo lo no previsto en la presente ordenanza deberá acogerse a la legislación vigente de la República del Ecuador.

**SEGUNDA.-** Los planos (tres) de valor del suelo que se anexa, forma parte integrante de la presente Ordenanza.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**DISPOSICIÓN ÚNICA.** - Se dispone a la Dirección Financiera, socialice a los propietarios de los predios la actualización catastral y valoración de la propiedad, por el medio de comunicación más idóneo

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**DISPOSICIÓN ÚNICA.** - Queda derogada toda disposición normativa que se contraponga con lo expuesto en la presente ordenanza.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción. La misma será publicada en la página Web Institucional del GAD Municipal del Cantón Santiago de Quero y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la ciudad de Santiago de Quero, en sesión extraordinaria celebrada a los veinte y dos días del mes de diciembre del dos mil veintitrés.

Pablo David Velasco Garcés  
**ALCALDE**  
**SANTIAGO DE QUERO**

Víctor Javier Chunata Sánchez  
**SECRETARIO DE CONCEJO**  
**GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO**

**CERTIFICO:** Que LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTON QUERO Y SUS



**PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2024-2025**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Santiago de Quero, en sesión ordinaria de 20 de diciembre de 2023 y sesión extraordinaria de 22 de diciembre de 2023, en primera y segunda instancia respectivamente.

Santiago de Quero, 22 de diciembre del 2023

Víctor Javier Chunata Sánchez  
**SECRETARIO DE CONCEJO**  
**GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTON QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2024-2025**, y, **ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su promulgación de conformidad con la ley.

Santiago de Quero, 22 de diciembre del 2023

Pablo David Velasco Garcés  
**ALCALDE**  
**SANTIAGO DE QUERO**

Sancionó la **ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTON QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2024-2025**, conforme a lo establecido en la Ley, el Sr. Pablo David Velasco Garcés, Alcalde de Santiago de Quero, en esta ciudad a los 22 días del mes de diciembre del año 2023. **LO CERTIFICO**.

Santiago de Quero, 22 de diciembre del 2023



Víctor Javier Chunata Sánchez  
**SECRETARIO DE CONCEJO**  
**GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO**



## ANEXO 1

### YANAYACU







## RUMIPAMBA







# QUERO

