



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

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, *el sumak kawsay*, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del artículo 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el artículo 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El artículo 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el artículo 260 *ibidem*, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los artículos 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del *buen vivir*.

El artículo 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas *infraconstitucionales*, en caso de conflicto.

El artículo 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales,



instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

Al ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la CRE, considerando que existe la necesidad de construir catastros inmobiliarios de manera técnica y que se ajusten a la perspectiva tributaria sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el avalúo de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el avalúo de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El artículo 496 del COOTAD dispone que *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.* Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **bienio 2026-2027**.

## **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

### **CONSIDERANDO:**

Que el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico;*

Que el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

Que el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declarará<sup>9</sup> de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

Que el artículo 66.26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;*



- Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador protege: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”*;
- Que el artículo 84 de la CRE establece que: *La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición*;
- Que el artículo 225 de la CRE dispone que *el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; (...) 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos*;
- Que el artículo 226 de la CRE establece que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o 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 227 de la CRE dispone que: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad y se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*.
- Que el artículo 238 de la norma fundamental *ibidem* dispone 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 del territorio nacional*;
- Que el artículo 239 de la norma fundamental *ibidem* establece que *el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo*;
- Que el artículo 240 de la norma fundamental *ibidem* manda a que *los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales*;
- Que el numeral 9 del artículo 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que el artículo 270 de la norma fundamental *ibidem* establece 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*;
- Que el artículo 321 de la norma fundamental *ibidem* dispone que *el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental*;



- Que de conformidad con el artículo 425 *ibidem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. (...) En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. (...) La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados. (...);*
- Que de conformidad con el artículo 426 *ibidem*, *todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente;*
- Que el artículo 375 *ibidem* determina 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;*
- Que la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el *Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);*
- Que el artículo 5, del Código orgánico Administrativo, señala:” *Principio de calidad. Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos.*”
- Que el artículo 26, *ibidem*, indica: “*Principio de corresponsabilidad y complementariedad. Todas las administraciones tienen responsabilidad compartida y gestionaran de manera complementaria, en el marco de sus propias competencias, las actuaciones necesarias para hacer efectivo el goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del buen vivir.*”
- Que el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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 (...);*
- Que el artículo 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*
- Que el artículo 139 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem* 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 y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

Que el artículo 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, 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;*

Que el artículo 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales 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 (COPLAFIP)**, ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que el artículo 242 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que el artículo 481 del COOTAD define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;*

Que en el artículo 481.1 *ibídem*, la norma de la titularidad de las competencias municipales establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;*

Que el artículo 492 del COOTAD dispone: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. (...) La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”.*

Que según el artículo 494 del COOTAD, **las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos**, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que el artículo 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece 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;

- Que el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“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.”*
- Que el artículo 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, determina que 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 a la entidad responsable de la administración de datos públicos **y a 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 (...);
- Que el artículo 561 del COOTAD señala que *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 usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas;*
- Que el artículo 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias sobre toda otra norma de leyes generales, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;
- Que de conformidad con el artículo 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que conforme el artículo 6 de la norma tributaria *ibídem*, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);
- Que el artículo 8 de la norma tributaria *ibídem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;
- Que el artículo 65 *ibídem*, establece que, en el ámbito municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;
- Que el artículo 68 *ibídem*, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;



- Que los artículos 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 el artículo 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*
- Que el artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;
- Que el artículo 56 de la Ley Orgánica *ibídem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras; además,* prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos poseedores, conforme ley, por lo que, quienes *hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*
- Que en el artículo 113 de la Ley Orgánica *ibídem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional; (...) Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*
- Que el artículo 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;
- Que el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y 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,** además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), 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, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*



Que en el artículo 100 de la LOOTUGS, se establece que el 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. 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;*

Que conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, *una vez cumplido con el levantamiento de información (...) 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 del hábitat y vivienda;*

Que el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la Norma Técnica Nacional de Catastros, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

## **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO PARA EL BIENIO 2026-2027**

### **CAPITULO I**

#### **OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Artículo 1.-OBJETO.** - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2026 – 2027. El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con el correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, la Ley y la legislación cantonal.

**Artículo 2.-ÁMBITO DE APLICACIÓN.** - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales, sus cabeceras urbanas, y la cabecera cantonal.





**Artículo 3.-CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales dichos gobiernos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

- a) bienes del dominio público; y,
- b) bienes del dominio privado, que se subdividen en:
  - i. bienes de uso público, y
  - ii. bienes afectados al servicio público.

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del gobierno autónomo descentralizado municipal prevalecerá cuando exista conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción que corresponda a la Municipalidad.

**Artículo 4.-DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO.** - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

**Artículo 5.-FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del avalúo de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Artículo 6.-DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el artículo 321 de la Constitución y el artículo 599 del Código Civil, la propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental. La Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil habrá de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad.



La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario.

**Artículo 7.-CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el artículo 265 la Constitución, concordante con el artículo 142 COOTAD, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien.

## CAPÍTULO II

### LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA Procedimiento, Sujetos y Reclamos

**Artículo 8.-VALOR DE LA DETERMINACION.** - Son los actos emitidos por el gobierno municipal o emanados por dicha administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

El valor base de la propiedad, atenderá los elementos previstos en el siguiente artículo, atendiendo a la fecha de producido el hecho generador; caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

Para efectos de la publicación de la información, el gobierno autónomo municipal utilizará los medios institucionales y otros con los que disponga, conforme normativa jurídica vigente.

Todo acto de determinación goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, y son susceptibles de recursos administrativos y jurisdiccionales, conforme a ley.

Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación establecidos por el gobierno municipal son exigibles y generan intereses conforme normativa vigente, permitiendo a la administración tributaria ejercer la acción de cobro correspondiente.

**Artículo 9.-VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo:** precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de predios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del predio;
- b) **El valor de las edificaciones:** precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición; y,



- c) **El valor de reposición:** 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.

**Artículo 10.-NOTIFICACIÓN.** - La Municipalidad del Cantón Santiago de Quero realizará de manera obligatoria las actualizaciones generales del catastro y de la valoración de la propiedad rural cada bienio, de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario.

La Dirección Financiera, o quien haga sus veces, notificará a los propietarios sobre la ejecución del proceso de avalúo mediante publicaciones en la prensa escrita, radio y/o carteles informativos.

Una vez concluido dicho proceso, se informará a la ciudadanía por los mismos medios para que los interesados puedan acercarse a la entidad municipal o acceder por medios informáticos, a fin de conocer la nueva valoración asignada a sus predios.

**Artículo 11.-SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero

**Artículo 12.-SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios urbanos y rurales, los propietarios o **poseedores** de los predios situados de los límites de las zonas urbanas.

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.

**Artículo 13.-RECLAMOS.** - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los artículos 115 al 123 de dicha norma.

Todo procedimiento iniciado por una reclamación será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Artículo 14.-DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los artículos 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales.



Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas, exenciones y exoneraciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán ser presentadas hasta el 30 de noviembre.

Para la deducción, rebaja o exención de tercera edad se hará efectiva mediante la presentación de la cédula de identidad por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

**Artículo 15.-EXONERACIONES ESPECIALES.** - Por disposiciones de leyes especiales, se consideran las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 RBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 RBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta Ordenanza;
- b) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Adulto Mayor, tendrá derecho a las respectivas deducciones, según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde a sus derechos y acciones. Se faculta a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad.
- c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la nación y; las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección y cuidado a la persona con discapacidad, tendrá la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos (500) RBU del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente, para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

**Documento Habilitante.** - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente; y, el carné de discapacidad otorgado por el organismo competente, serán documentos suficientes para el trámite previo a acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición incapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado con el propósito de que el GAD Municipal cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

**Aplicación.** - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Artículo 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades.



**Otros impuestos .-** Se incorporará a la presente Ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por la Ley.

**Artículo 16.-ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.** - Para la determinación de la contribución predial adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo (sic)*, y en tal virtud, la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del avalúo de la propiedad, considerando sus excepciones y o exenciones.

**Artículo 17.-EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique personalmente al contribuyente de esta obligación.

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

**Artículo 18.-LIQUIDACIÓN DE CRÉDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Artículo 19.-IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- i. A Intereses;
- ii. Al Tributo; y,
- iii. A Multas y Costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Artículo 20.-SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales, quienes cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo 21.-CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Artículo 22.-INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.** - 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** al que corresponden los impuestos **hasta la fecha del pago**, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central y en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.





**Artículo 23.-TASA POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS.** - Igualmente, con el objeto de recuperar el costo por emisión de títulos, se establece la tasa anual por servicio técnico por cada unidad predial por un valor de \$ 1.00 para este bienio.

**Artículo 24.-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.

**Artículo 25.-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.

**Artículo 26.- 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.

**Artículo 27.- 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.

**Artículo 28.-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 hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que deberá reflejarse en la correspondiente parte de recaudación.

**Artículo 29.- 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.

**Artículo 30.- 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.



**Artículo 31.- 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 fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general.
- b) Serán destituidos empleados y funcionarios en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.
- c) 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 fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,
- d) Los empleados y funcionarios que no presenten o suministren 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.

#### **CAPITULO IV**

#### **IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

**Artículo 32.- A LA PROPIEDAD URBANA.** - 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 avalúo 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.

**Artículo 33.-TASA POR ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.** Con el objeto de mantener actualizado el Sistema Catastral Urbano del Cantón Quero y sus parroquias la Municipalidad, por el valor de la tasa anual por actualización catastral, se determinará en base a la tabla de avalúo de la propiedad, y se procederá al cobro de acuerdo a la siguiente tabla para el bienio 2026-2027.

**Tabla 1: TASA POR ACTUALIZACIÓN CATASTRAL**

<b>CLASE</b>	<b>VALOR INICIAL (\$ USD)</b>	<b>VALOR FINAL (\$ USD)</b>	<b>SERVICIO (\$ USD)</b>
<b>1</b>	1	500	0.40
<b>2</b>	500.01	7000	0.60
<b>3</b>	7000.01	20.000	1.00
<b>4</b>	20,000.01	50,000	1.50
<b>5</b>	50,000.01	400,000	2.00
<b>6</b>	400,000.01	999,999.999.99	3.00



**Artículo 34.-DETERMINACION DEL VALOR DE LOS PREDIOS.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos

### DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS

*Tabla 2: ZONAS HOMOGÉNEAS LA MATRIZ-QUERO*

PARROQUIA	QUERO	
CLASE	DESCRIPCIÓN	VALOR BASE (\$/M2)
1	Centro histórico, equipamiento religioso.	226.00
2	Ejes comerciales, equipamiento administrativo, zona residencial.	182.50
3	Zona comercial, equipamiento de salud, zona residencial.	137.00
4	Zona residencial, equipamiento de educación, seguridad.	67.50
5	Zona residencial, equipamiento de recreación.	53.00
6	Zona en proceso de consolidación.	27.00
7	Zona con vocación agrícola y forestal.	15.45
8	Zona de protección.	6.49

*Tabla 3: ZONAS HOMOGÉNEAS PARROQUIA RUMIPAMBA-YANAYACU*

PARROQUIA	RUMIPAMBA-YANAYACU	
CLASE	DESCRIPCIÓN	VALOR BASE (\$/M2)
9	Zona comercial, zona consolidada, equipamiento administrativo	13.90
10	Zona no consolidada, vivienda de media densidad	10.20
11	Zona no consolidada, vivienda de baja densidad	6.30

### ECUACIÓN APLICADA

$$Vt = \sum (A1 * V1) + (A2 * V2) + \dots + (An * Vn)$$

**Donde:**

Vt = Avalúo del terreno

A1...n = Área del subpredio intersecada con las ZH,

V1...n = Precio de la clase o zona homogénea del plano del valor del suelo.

Σ = Sumatoria

**Artículo 35.-VALOR DE LAS EDIFICACIONES.** - Para valorar la edificación se utilizará el método de costo de reposición, entendiéndose que este 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.

*Tabla 4: VARIABLES PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCION*

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



5	ESTADO DE CONSERVACIÓN
---	------------------------

**Tabla 5: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA**

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

**Tabla 6: ESTRUCTURA**

COSTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION		
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

**Tabla 7: PAREDES**

COSTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION		
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

**Tabla 8: CUBIERTA**

COSTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION		
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

**Tabla 9: PISO**

COSTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION		
CLASE	PISO (Pi)	COSTO UNITARIO (USDXM2)
1	TIERRA	0.00
2	CEMENTO	5.12
3	BALDOSA SIMPLE	7.90
4	VINYL	8.34
5	MADERA	10.18
6	CERÁMICA DECORATIVA	10.66
7	PORCELANATO	15.02



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

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

Tabla 10: Factor de acabados de la construcción

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)

Tabla 11: FACTOR DE DEPRECIACIÓN 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)

**Tabla 12: FACTOR DE CONSERVACIÓN**

ESTADO	FACTOR DE CONSERVACIÓN (FC)	DESCRIPCIÓN
<b>BUENO</b>	1.00	Construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes
<b>REGULAR</b>	0.85	Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad
<b>MALO</b>	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)

**Tabla 13: FACTOR GEOGRÁFICO**

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

(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	$VT = \sum_{i=1}^n Vpi$



Donde:

VT: Valor total de la construcción Vpi:

Valor de cada bloque o piso

$\Sigma$ : sumatoria

**Artículo 36.- 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.

**Artículo 37.-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.



**Artículo 38.-BANDA IMPOSITIVA.** Al avalúo de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje del cero punto 28 por mil (0.28 X 1000) del avalúo de la propiedad según el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización.

**Artículo 39.-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 poseyeran otro inmueble dentro del Cantón y que estuvieran 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 avalúo de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

**Artículo 40.- 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.

**Artículo 41.-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; contemplados en el artículo 225 de la Constitución de la Republica.
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social o de educación 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
- f) Las tierras comunitarias de los pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas.
- g) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas,

**Artículo 42.-EXCENCIONES TEMPORALES.** Gozarán de esta exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso;

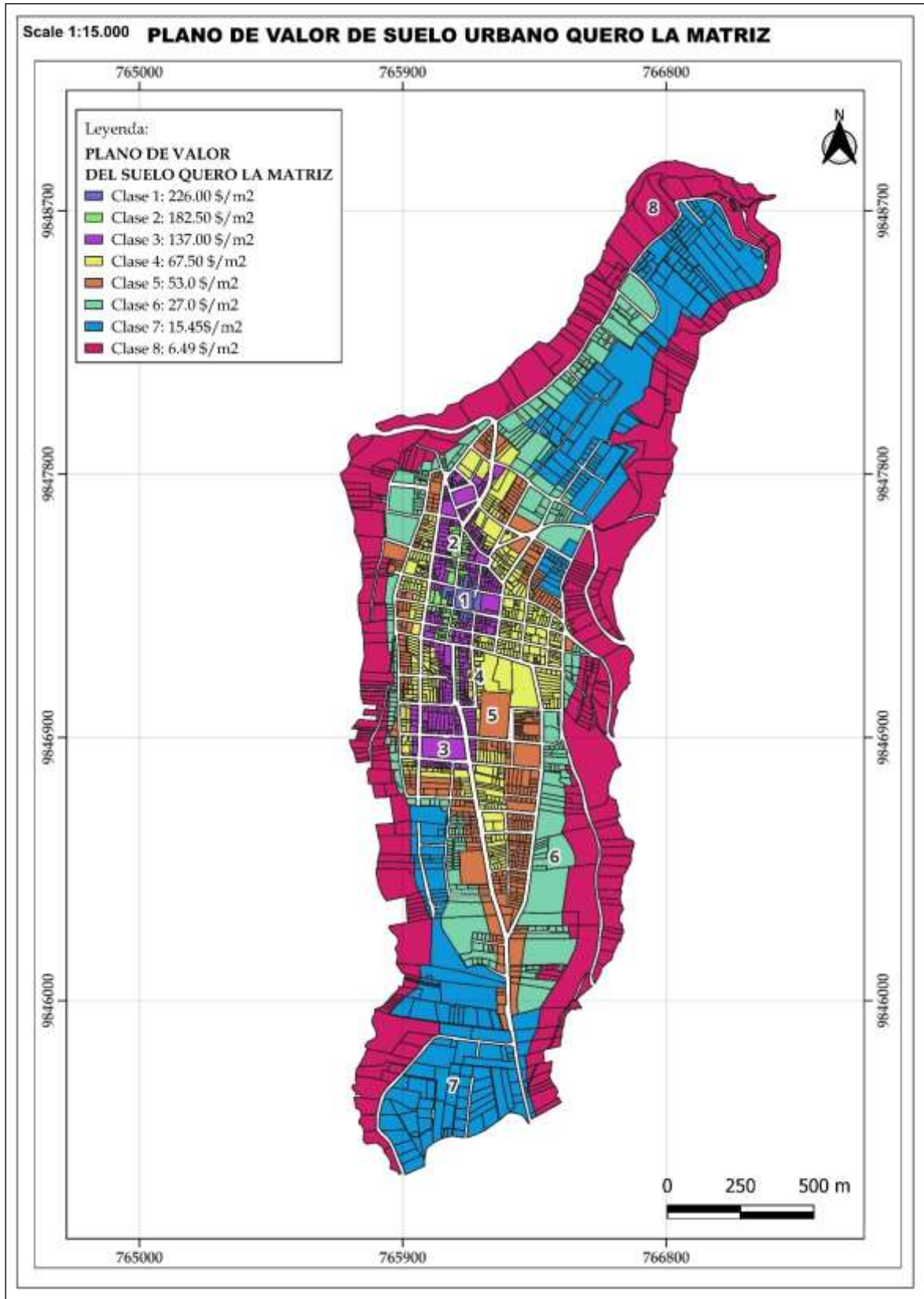
- a) Los bienes que deben considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar; siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de 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.

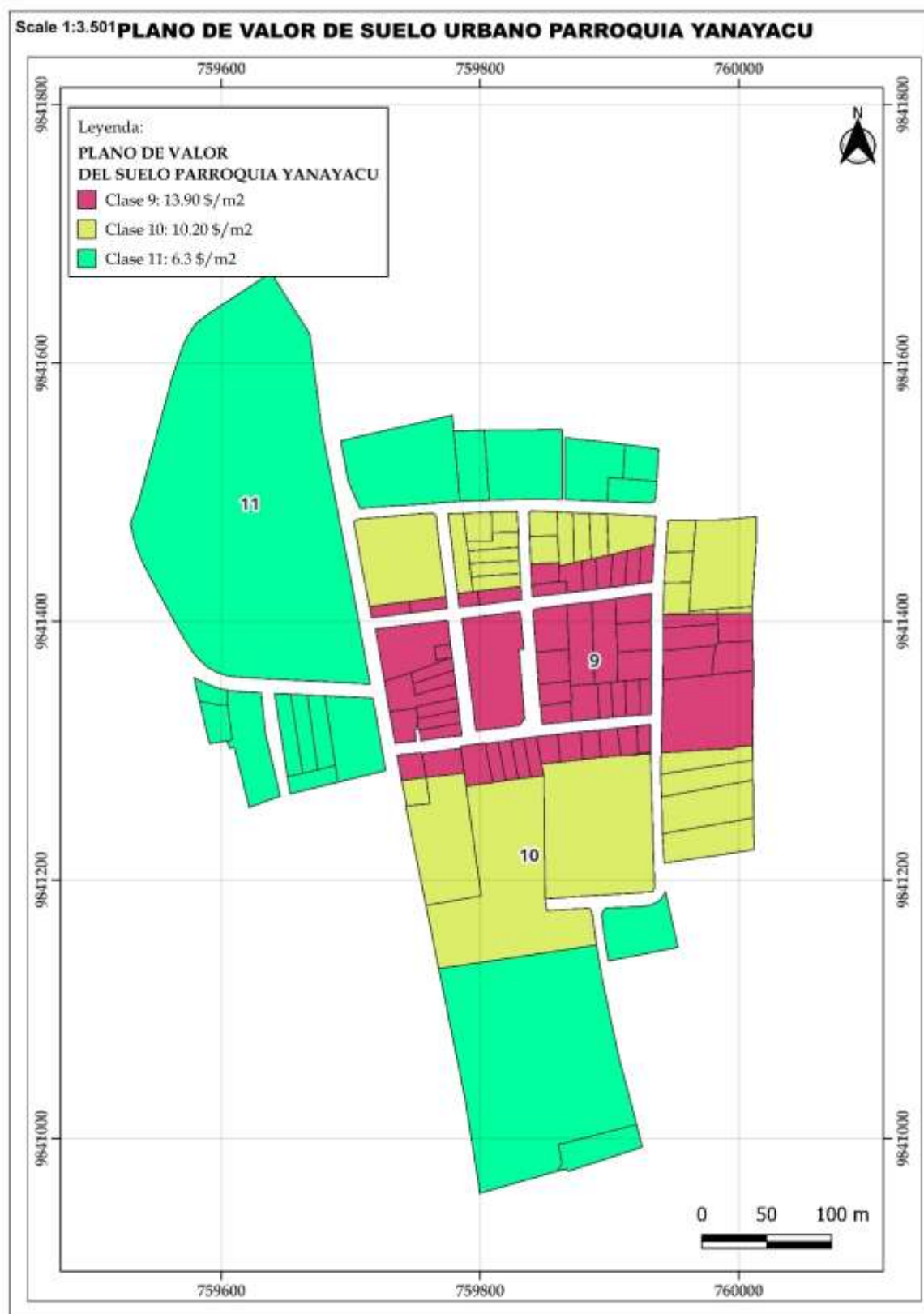
#### Anexo 1: Plano de valor de suelo urbano – Quero La Matriz







## Anexo 2: Plano de valor de suelo urbano – Parroquia Yanayacu





### Anexo 3: Plano de valor de suelo urbano – Parroquia Rumipamba





## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Artículo 43.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente que no contemplen las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

**Artículo 44.-IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los artículos 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

**Artículo 45.-SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los **predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

**Artículo 46.-HECHO GENERADOR.** - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial*
- 02.-) Tenencia*
- 03.-) Descripción del terreno*
- 04.-) Infraestructura y servicios*
- 05.-) Uso y calidad del suelo*
- 06.-) Descripción de las edificaciones*

**Artículo 47.-VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará:

- El 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, y,
- El proceso de valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

#### 1.- Valor del suelo

**Sectores homogéneos:** Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno



(1) el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad, mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analizan las siguientes condiciones:

- Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- Condiciones Climatológicas (Índice climático, exposición solar, régimen de humedad y temperatura).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA)**, que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

**Artículo 48.-TASA POR ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.** -Con el objeto de mantener actualizado el Sistema Catastral Rural del Cantón Quero y sus parroquias la Municipalidad, por el valor de la tasa anual por actualización catastral, se determinará en base a la tabla de avalúo de la propiedad, y se procederá al cobro de acuerdo a la siguiente tabla para el bienio 2026-2027, con excepción de los predios que conforman comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas; debidamente catastrados.

**Tabla 14: TASA DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL RURAL**

Núm.#	Desde(mt2)	Hasta (mt2)	Valor (\$)
1	0.00	10,000.00	0.60
2	10,000.01	20,000.00	0.70
3	20,000.01	30,000.00	0.80
4	30,000.01	40,000.00	0.90
5	40,000.01	50,000.00	1.00
6	50,000.01	60,000.00	1.10
7	60,000.01	70,000.00	1.20
8	70,000.01	80,000.00	1.30
9	80,000.01	90,000.00	1.40
10	90,000.01	100,000.00	1.50
11	100,000.01	110,000.00	1.60
12	110,000.01	120,000.00	1.70
13	120,000.01	130,000.00	1.80
14	130,000.01	140,000.00	1.90
15	140,000.01	150,000.00	2.00
16	150,000.01	160,000.00	2.10
17	160,000.01	170,000.00	2.20
18	170,000.01	180,000.00	2.30
19	180,000.01	190,000.00	2.40
20	190,000.01	200,000.00	2.50
21	200,000.01	210,000.00	2.60
22	210,000.01	220,000.00	2.70
23	220,000.01	230,000.00	2.80
24	230,000.01	240,000.00	2.90
25	240,000.01	250,000.00	3.00
26	250,000.01	260,000.00	3.10
27	260,000.01	270,000.00	3.20



28	270,000.01	280,000.00	3.30
29	280,000.01	290,000.00	3.40
30	290,000.01	300,000.00	3.50
31	300,000.01	310,000.00	3.60
32	310,000.01	320,000.00	3.70
33	320,000.01	330,000.00	3.80
34	330,000.01	340,000.00	3.90
35	340,000.01	350,000.00	4.00
36	350,000.01	360,000.00	4.10
37	360,000.01	370,000.00	4.20
38	370,000.01	380,000.00	4.30
39	380,000.01	390,000.00	4.40
40	390,000.01	400,000.00	4.50
41	400,000.01	410,000.00	4.60
42	410,000.01	420,000.00	4.70
43	420,000.01	430,000.00	4.80
44	430,000.01	440,000.00	4.90
45	440,000.01	450,000.00	5.00
46	450,000.01	460,000.00	5.10
47	460,000.01	470,000.00	5.20
48	470,000.01	480,000.00	5.30
49	480,000.01	490,000.00	5.40
50	490,000.01	500,000.00	5.50
51	500,000.01	510,000.00	5.60
52	510,000.01	520,000.00	5.70
53	520,000.01	530,000.00	5.80
54	530,000.01	540,000.00	5.90
55	540,000.01	550,000.00	6.00
56	550,000.01	560,000.00	6.10
57	560,000.01	570,000.00	6.20
58	570,000.01	580,000.00	6.30
59	580,000.01	590,000.00	6.40
60	590,000.01	600,000.00	6.50
61	600,000.01	610,000.00	6.60
62	610,000.01	620,000.00	6.70
63	620,000.01	630,000.00	6.80
64	630,000.01	640,000.00	6.90
65	640,000.01	650,000.00	7.00
66	650,000.01	660,000.00	7.10
67	660,000.01	670,000.00	7.20
68	670,000.01	680,000.00	7.30
69	680,000.01	690,000.00	7.40
70	690,000.01	700,000.00	7.50
71	700,000.01	710,000.00	7.60
72	710,000.01	720,000.00	7.70
73	720,000.01	730,000.00	7.80
74	730,000.01	740,000.00	7.90
75	740,000.01	750,000.00	8.00
76	750,000.01	760,000.00	8.10
77	760,000.01	770,000.00	8.20
78	770,000.01	780,000.00	8.30
79	780,000.01	790,000.00	8.40
80	790,000.01	800,000.00	8.50
81	800,000.01	810,000.00	8.60
82	810,000.01	820,000.00	8.70
83	820,000.01	830,000.00	8.80
84	830,000.01	840,000.00	8.90
85	840,000.01	850,000.00	9.00
86	850,000.01	860,000.00	9.10
87	860,000.01	870,000.00	9.20
88	870,000.01	880,000.00	9.30
89	880,000.01	890,000.00	9.40
90	890,000.01	900,000.00	9.50





91	900,000.01	910,000.00	9.60
92	910,000.01	920,000.00	9.70
93	920,000.01	930,000.00	9.80
94	930,000.01	940,000.00	9.90
95	940,000.01	950,000.00	10.00
96	950,000.01	960,000.00	10.10
97	960,000.01	970,000.00	10.20
98	970,000.01	980,000.00	10.30
99	980,000.01	990,000.00	10.40
100	990,000.01	1,000,000.00	10.50
101	1,000,000.01	1,010,000.00	10.60
102	1,010,000.01	1,020,000.00	10.70
103	1,020,000.01	1,030,000.00	10.80
104	1,030,000.01	1,040,000.00	10.90
105	1,040,000.01	1,050,000.00	11.00
106	1,050,000.01	1,060,000.00	11.10
107	1,060,000.01	1,070,000.00	11.20
108	1,070,000.01	1,080,000.00	11.30
109	1,080,000.01	1,090,000.00	11.40
110	1,090,000.01	1,100,000.00	11.50
111	1,100,000.01	1,110,000.00	11.60
112	1,110,000.01	1,120,000.00	11.70
113	1,120,000.01	1,130,000.00	11.80
114	1,130,000.01	1,140,000.00	11.90
115	1,140,000.01	1,150,000.00	12.00
116	1,150,000.01	1,160,000.00	12.10
117	1,160,000.01	1,170,000.00	12.20
118	1,170,000.01	1,180,000.00	12.30
119	1,180,000.01	1,190,000.00	12.40
120	1,190,000.01	1,200,000.00	12.50
121	1,200,000.01	1,210,000.00	12.60
122	1,210,000.01	1,220,000.00	12.70
123	1,220,000.01	1,230,000.00	12.80
124	1,230,000.01	1,240,000.00	12.90
125	1,240,000.01	1,250,000.00	13.00
126	1,250,000.01	1,260,000.00	13.10
127	1,260,000.01	1,270,000.00	13.20
128	1,270,000.01	1,280,000.00	13.30
129	1,280,000.01	1,290,000.00	13.40
130	1,290,000.01	1,300,000.00	13.50
131	1,300,000.01	1,310,000.00	13.60
132	1,310,000.01	1,320,000.00	13.70
133	1,320,000.01	1,330,000.00	13.80
134	1,330,000.01	1,340,000.00	13.90
135	1,340,000.01	1,350,000.00	14.00
136	1,350,000.01	1,360,000.00	14.10
137	1,360,000.01	1,370,000.00	14.20
138	1,370,000.01	1,380,000.00	14.30
139	1,380,000.01	1,390,000.00	14.40
140	1,390,000.01	1,400,000.00	14.50
141	1,400,000.01	1,410,000.00	14.60
142	1,410,000.01	1,420,000.00	14.70
143	1,420,000.01	1,430,000.00	14.80
144	1,430,000.01	1,440,000.00	14.90
145	1,440,000.01	1,450,000.00	15.00
146	1,450,000.01	1,460,000.00	15.10
147	1,460,000.01	1,470,000.00	15.20
148	1,470,000.01	1,480,000.00	15.30
149	1,480,000.01	1,490,000.00	15.40
150	1,490,000.01	1,500,000.00	15.50
151	1,500,000.01	1,510,000.00	15.60
152	1,510,000.01	1,520,000.00	15.70
153	1,520,000.01	1,530,000.00	15.80



154	1,530,000.01	1,540,000.00	15.90
155	1,540,000.01	1,550,000.00	16.00
156	1,550,000.01	1,560,000.00	16.10
157	1,560,000.01	1,570,000.00	16.20
158	1,570,000.01	1,580,000.00	16.30
159	1,580,000.01	1,590,000.00	16.40
160	1,590,000.01	1,600,000.00	16.50
161	1,600,000.01	1,610,000.00	16.60
162	1,610,000.01	1,620,000.00	16.70
163	1,620,000.01	1,630,000.00	16.80
164	1,630,000.01	1,640,000.00	16.90
165	1,640,000.01	1,650,000.00	17.00
166	1,650,000.01	1,660,000.00	17.10
167	1,660,000.01	1,670,000.00	17.20
168	1,670,000.01	1,680,000.00	17.30
169	1,680,000.01	1,690,000.00	17.40
170	1,690,000.01	1,700,000.00	17.50
171	1,700,000.01	1,710,000.00	17.60
172	1,710,000.01	1,720,000.00	17.70
173	1,720,000.01	1,730,000.00	17.80
174	1,730,000.01	1,740,000.00	17.90
175	1,740,000.01	1,750,000.00	18.00
176	1,750,000.01	1,760,000.00	18.10
177	1,760,000.01	1,770,000.00	18.20
178	1,770,000.01	1,780,000.00	18.30
179	1,780,000.01	1,790,000.00	18.40
180	1,790,000.01	1,800,000.00	18.50
181	1,800,000.01	1,810,000.00	18.60
182	1,810,000.01	1,820,000.00	18.70
183	1,820,000.01	1,830,000.00	18.80
184	1,830,000.01	1,840,000.00	18.90
185	1,840,000.01	1,850,000.00	19.00
186	1,850,000.01	1,860,000.00	19.10
187	1,860,000.01	1,870,000.00	19.20
188	1,870,000.01	1,880,000.00	19.30
189	1,880,000.01	1,890,000.00	19.40
190	1,890,000.01	1,900,000.00	19.50
191	1,900,000.01	1,910,000.00	19.60
192	1,910,000.01	1,920,000.00	19.70
193	1,920,000.01	1,930,000.00	19.80
194	1,930,000.01	1,940,000.00	19.90
195	1,940,000.01	1,950,000.00	20.00
196	1,950,000.01	1,960,000.00	20.10
197	1,960,000.01	1,970,000.00	20.20
198	1,970,000.01	1,980,000.00	20.30
199	1,980,000.01	1,990,000.00	20.40
200	1,990,000.01	2,000,000.00	20.50
201	2,000,000.01	2,010,000.00	20.60
202	2,010,000.01	2,020,000.00	20.70
203	2,020,000.01	2,030,000.00	20.80
204	2,030,000.01	2,040,000.00	20.90
205	2,040,000.01	2,050,000.00	21.00
206	2,050,000.01	2,060,000.00	21.10
207	2,060,000.01	2,070,000.00	21.20
208	2,070,000.01	2,080,000.00	21.30
209	2,080,000.01	2,090,000.00	21.40
210	2,090,000.01	2,100,000.00	21.50
211	2,100,000.01	2,110,000.00	21.60
212	2,110,000.01	2,120,000.00	21.70
213	2,120,000.01	2,130,000.00	21.80
214	2,130,000.01	2,140,000.00	21.90
215	2,140,000.01	2,150,000.00	22.00
216	2,150,000.01	2,160,000.00	22.10



217	2,160,000.01	2,170,000.00	22.20
218	2,170,000.01	2,180,000.00	22.30
219	2,180,000.01	2,190,000.00	22.40
220	2,190,000.01	2,200,000.00	22.50
221	2,200,000.01	2,210,000.00	22.60
222	2,210,000.01	2,220,000.00	22.70
223	2,220,000.01	2,230,000.00	22.80
224	2,230,000.01	2,240,000.00	22.90
225	2,240,000.01	2,250,000.00	23.00
226	2,250,000.01	2,260,000.00	23.10
227	2,260,000.01	2,270,000.00	23.20
228	2,270,000.01	2,280,000.00	23.30
229	2,280,000.01	2,290,000.00	23.40
230	2,290,000.01	2,300,000.00	23.50
231	2,300,000.01	2,310,000.00	23.60
232	2,310,000.01	2,320,000.00	23.70
233	2,320,000.01	2,330,000.00	23.80
234	2,330,000.01	2,340,000.00	23.90
235	2,340,000.01	2,350,000.00	24.00
236	2,350,000.01	2,360,000.00	24.10
237	2,360,000.01	2,370,000.00	24.20
238	2,370,000.01	2,380,000.00	24.30
239	2,380,000.01	2,390,000.00	24.40
240	2,390,000.01	2,400,000.00	24.50
241	2,400,000.01	2,410,000.00	24.60
242	2,410,000.01	2,420,000.00	24.70
243	2,420,000.01	2,430,000.00	24.80
244	2,430,000.01	2,440,000.00	24.90
245	2,440,000.01	2,450,000.00	25.00
246	2,450,000.01	2,460,000.00	25.10
247	2,460,000.01	2,470,000.00	25.20
248	2,470,000.01	2,480,000.00	25.30
249	2,480,000.01	2,490,000.00	25.40
250	2,490,000.01	2,500,000.00	25.50
251	2,500,000.01	2,510,000.00	25.60
252	2,510,000.01	2,520,000.00	25.70
253	2,520,000.01	2,530,000.00	25.80
254	2,530,000.01	2,540,000.00	25.90
255	2,540,000.01	2,550,000.00	26.00
256	2,550,000.01	2,560,000.00	26.10
257	2,560,000.01	2,570,000.00	26.20
258	2,570,000.01	2,580,000.00	26.30
259	2,580,000.01	2,590,000.00	26.40
260	2,590,000.01	2,600,000.00	26.50
261	2,600,000.01	2,610,000.00	26.60
262	2,610,000.01	2,620,000.00	26.70
263	2,620,000.01	2,630,000.00	26.80
264	2,630,000.01	2,640,000.00	26.90
265	2,640,000.01	2,650,000.00	27.00
266	2,650,000.01	2,660,000.00	27.10
267	2,660,000.01	2,670,000.00	27.20
268	2,670,000.01	2,680,000.00	27.30
269	2,680,000.01	2,690,000.00	27.40
270	2,690,000.01	2,700,000.00	27.50
271	2,700,000.01	2,710,000.00	27.60
272	2,710,000.01	2,720,000.00	27.70
273	2,720,000.01	2,730,000.00	27.80
274	2,730,000.01	2,740,000.00	27.90
275	2,740,000.01	2,750,000.00	28.00
276	2,750,000.01	2,760,000.00	28.10
277	2,760,000.01	2,770,000.00	28.20
278	2,770,000.01	2,780,000.00	28.30
279	2,780,000.01	2,790,000.00	28.40



280	2,790,000.01	2,800,000.00	28.50
281	2,800,000.01	2,810,000.00	28.60
282	2,810,000.01	2,820,000.00	28.70
283	2,820,000.01	2,830,000.00	28.80
284	2,830,000.01	2,840,000.00	28.90
285	2,840,000.01	2,850,000.00	29.00
286	2,850,000.01	2,860,000.00	29.10
287	2,860,000.01	2,870,000.00	29.20
288	2,870,000.01	2,880,000.00	29.30
289	2,880,000.01	2,890,000.00	29.40
290	2,890,000.01	2,900,000.00	29.50
291	2,900,000.01	2,910,000.00	29.60
292	2,910,000.01	2,920,000.00	29.70
293	2,920,000.01	2,930,000.00	29.80
294	2,930,000.01	2,940,000.00	29.90
295	2,940,000.01	2,950,000.00	30.00
296	2,950,000.01	2,960,000.00	30.10
297	2,960,000.01	2,970,000.00	30.20
298	2,970,000.01	2,980,000.00	30.30
299	2,980,000.01	2,990,000.00	30.40
300	2,990,000.01	3,000,000.00	30.50
301	3,000,000.01	3,010,000.00	30.60
302	3,010,000.01	3,020,000.00	30.70
303	3,020,000.01	3,030,000.00	30.80
304	3,030,000.01	3,040,000.00	30.90
305	3,040,000.01	3,050,000.00	31.00
306	3,050,000.01	3,060,000.00	31.10
307	3,060,000.01	3,070,000.00	31.20
308	3,070,000.01	3,080,000.00	31.30
309	3,080,000.01	3,090,000.00	31.40
310	3,090,000.01	3,100,000.00	31.50
311	3,100,000.01	3,110,000.00	31.60
312	3,110,000.01	3,120,000.00	31.70
313	3,120,000.01	3,130,000.00	31.80
314	3,130,000.01	3,140,000.00	31.90
315	3,140,000.01	9,999,999.00	32.00

**Artículo 49.- VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES.** El avalúo de la propiedad se establecerá mediante la suma del avalúo 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 avalúo 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; El plano del valor de la tierra se incorpora en el anexo I a la presente Ordenanza, mismo que considera los siguientes precios de las clases o zonas homogéneas: zona rural del cantón Quero.

#### **CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

*Tabla 15: Cuadro sectores homogéneos*

No.	ZONA HOMOGENEA	CARACTERÍSTICAS
1	ZONA HOMOGENEA ZHV1	Zona con muy alta cobertura de servicios y equipamiento
2	ZONA HOMOGENEA ZHV2	Zona con alta cobertura de servicios y equipamiento



3	ZONA HOMOGÉNEA ZHV3	Zona con cobertura media de servicios
4	ZONA HOMOGÉNEA ZHV4	Zona con cobertura baja de servicios
5	ZONA HOMOGÉNEA ZHV5	Zona con déficit cobertura de servicios
6	ZONA HOMOGÉNEA ZHV6	Zona de protección

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determina el valor base mismo que se expresa en el siguiente cuadro.

**Tabla 16: Zonas homogéneas de valor**

PARROQUIA	SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR BASE (\$/M2)
QUERO, RUMIPAMBA Y YANAYACU	ZHV1	6.40\$
	ZHV2	5.20\$
	ZHV3	4.10\$
	ZHV4	2.30\$
	ZHV5	1.50\$
	ZHV6	0.90\$

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo con la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores de aumento o reducción del valor del suelo**:

- Accesibilidad a servicios básicos (electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, recolección de basura, alumbrado público)
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie; (tamaño de lote)
- Aspectos topográficos, pendiente plana, suave, media, fuerte, muy fuerte, escarpada y abrupta.
- Accesibilidad al Riego, permanente ocasional; no tiene.
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, entradas y salidas, peatonal, sendero, escalinata.

#### CUADRO DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES

**1.- Factor de vialidad:** Representa la jerarquía y funcionalidad de la vía principal que conecta el predio con la red vial

**Tabla 17: TIPO DE VÍA DE ACCESO**

TIPO DE VÍA DE ACCESO	COEFICIENTES
CARRETERA PRIMER ORDEN	0.10
SEGUNDO ORDEN	0.10
TERCER ORDEN	0.10
CALLE	0.08
ENTRADAS Y SALIDAS	0.08
CAMINO DE HERRADURA	0.08
SENDERO	0.08
NO TIENE	0.07

**Tabla 18: MATERIAL DE LA VÍA**

MATERIAL DE LA VÍA	COEFICIENTES
ASFALTO	0.15
HORMIGON	0.15
ADOQUIN	0.14



LASTRE	0.12
PIEDRA	0.12
TIERRA	0.11

**2.- Factor de servicios:** Representa el grado de dotación y calidad de los servicios esenciales que posee o puede acceder un predio.

*Tabla 19: ALUMBRADO PÚBLICO*

ALUMBRADO PÚBLICO	COEFICIENTES
TIENE	0.03
NO TIENE	0.02

*Tabla 20: ELIMINACIÓN DE BASURA*

ELIMINACIÓN DE BASURA	COEFICIENTES
CARRO RECOLECTOR	0.03
LA QUEMAN	0.02
LA ENTERRAN	0.02
LA ARROJAN EN TERRENO/QUEBRADA	0.02
LA ARROJAN AL RÍO/ACEQUIA/CANAL	0.02
NO TIENE	0.02

*Tabla 21: ACCESIBILIDAD AL SERVICIO DE AGUA*

ACCESIBILIDAD AL SERVICIO DE AGUA	COEFICIENTES
RED PÚBLICA	0.08
POZO	0.07
CAPTACIÓN RÍO/ACEQUIA	0.06
CARRO REPARTIDOR	0.07
RECOLECCIÓN DE LLUVIA	0.06
NO TIENE	0.06

*Tabla 22: SERVICIOS SANITARIOS*

SERVICIOS SANITARIOS	COEFICIENTES
RED PÚBLICA	0.08
POZO SÉPTICO	0.07
POZO CIEGO	0.07
DESCARGA A CUERPOS DE AGUA	0.07
NO TIENE	0.06

*Tabla 23: ENERGÍA ELÉCTRICA*

ENERGÍA ELÉCTRICA	COEFICIENTES
RED PÚBLICA	0.08
PANEL SOLAR	0.07
GENERADOR DE LUZ	0.07
NO TIENE	0.06

*Tabla 24: ACCESIBILIDAD A RIEGO*

RIEGO	COEFICIENTES
PERMANENTE	0.05
OCASIONAL	0.05





NO TIENE	0.04
----------	------

**3.- Factor manejo y ocupación del suelo:** Busca medir cómo está siendo utilizado, manejado y aprovechado un terreno, considerando el nivel de intervención humana, su mantenimiento y su grado de ocupación.

**Tabla 25: COBERTURA DEL SUELO**

COBERTURA DEL SUELO	COEFICIENTES
MOSAICO AGROPECUARIO	0.10
PASTIZAL	0.10
VEGETACIÓN ARBUSTIVA Y HERBÁCEA	0.08
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0.07
BOSQUE NATIVO	0.08
PÁRAMO	0.08

**Tabla 26: USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTES
ACUÍCOLA	0.18
EQUIPAMIENTO	0.20
RESIDENCIAL	0.20
AGROPECUARIO	0.18
INDUSTRIAL	0.22
RESIDENCIAL (INTERÉS SOCIAL)	0.20
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	0.16
MÚLTIPLE	0.18
COMERCIAL	0.20
DE SERVICIO	0.20
INFORMACIÓN NO DISPONIBLE	0.14

**4.- Factor titularidad del predio:** Busca conocer el grado de seguridad jurídica que tiene la propiedad, es decir, si el predio cuenta o no con documentos válidos, si está en posesión, si tiene litigios, o si su situación legal es inestable.

**Tabla 27: TITULARIDAD DEL PREDIO**

TITULARIDAD	COEFICIENTES
CON TÍTULO	0.10
SIN TÍTULO	0.07

**5.- Factor Pendiente:** Recoge la influencia de la topografía sobre la aptitud de uso y los costos de explotación; terrenos con pendientes suaves facilitan las actividades agrícolas, el acceso y la infraestructura, mientras que pendientes fuertes reducen la productividad, elevan los costos de manejo y disminuyen el valor del suelo.

**Tabla 28: PENDIENTE**

PENDIENTE	COEFICIENTES
0–5% (plana)	1.0
5–10% (suave)	1.0
10–20% (media)	0.95



20–35% (fuerte)	0.95
35–45% (muy fuerte)	0.90
45–70% (escarpada)	0.85
>70% (abrupta)	0.80

**6.- Factor tamaño del predio:** Reconoce que predios pequeños suelen tener mayor valor unitario por su alta demanda y facilidad de uso, mientras que predios extensos presentan un valor por metro cuadrado relativamente menor debido a su menor aprovechamiento y mayores costos de manejo.

**Tabla 29: TAMAÑO DEL PREDIO**

TAMAÑO DEL PREDIO	COEFICIENTES
0 HASTA 500 m <sup>2</sup>	1.10
MAYOR A 500 HASTA 1.000 m <sup>2</sup>	1.05
MAYOR A 1.000 HASTA 10.000 m <sup>2</sup>	1.00
MAYOR A 10.000 HASTA 100.000 m <sup>2</sup>	0.80
MAYOR A 100.000 HASTA 1.000.000 m <sup>2</sup>	0.70
MAYOR A 1.000.000 M2 (MAYOR a 100 ha)	0.60

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo con su implantación en el área rural, en la realidad, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Así, el valor individual del suelo está dado por:

- Este valor estará dado por la intersección de las zonas homogéneas de valor que multiplica al valor resultante de la sumatoria de los factores: Vialidad, servicios, manejo y ocupación del suelo y la titularidad del predio, junto con la aplicación de los factores multiplicativos de pendiente y tamaño del lote.
- El valor del sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, que se encuentra en los anexos correspondientes.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: **Avalúo del suelo = área del predio x Valor base del sector homogéneo que multiplica (factores de afectación de aumento o reducción ( $F_v + F_s + F_{mo} + F_{tp}$ )) x Factor pendiente ( $F_p$ ) x Factor tamaño del predio ( $F_{tm}$ )**

#### **Valoración individual del terreno**

$$VT = AREA * VZH(F_v + F_s + F_{mo} + F_{tp}) * F_p * F_{tm}$$

**Estructura de la ecuación:**

**VZH** = Valor de la zona homogénea (mapa)

**$F_v$**  = Factor de vialidad (Tipo de vía de acceso, material de la vía)

**$F_s$**  = Factor de servicios (Alumbrado público, eliminación de basura, agua, sanitarias, energía eléctrica y disponibilidad de riego).

**$F_{mo}$**  = Factor de manejo y ocupación del suelo (Ocupación del suelo, Cobertura suelo)

**$F_{tp}$**  = Factor de titularidad del predio.

**$F_p$**  = Factor pendiente

**$F_{tm}$**  = Factor tamaño del predio

**Artículo 50.- 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.



**Artículo 51.- VALOR DE REPOSICIÓN** El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Para efectos del cálculo de la construcción se aplicará las siguientes tablas:

**Tabla 30: VARIABLES PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCION**

<b>VARIABLES PARA LA VALORACION DE LA CONSTRUCCION</b>	
<b>1</b>	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA
<b>2</b>	CALIDAD DE LOS ACABADOS
<b>3</b>	UBICACIÓN GEOGRÁFICA
<b>4</b>	DEPRECIACIÓN POR EDAD Y USO
<b>5</b>	ESTADO DE CONSERVACIÓN

**Tabla 31: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA**

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

## 2.- COSTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN:

**Tabla 32: ESTRUCTURA**

<b>CLASE</b>	<b>ESTRUCTURA (Es)</b>	<b>COSTO UNITARIO (USDXM2)</b>
<b>1</b>	ADOBE	9.93
<b>2</b>	MADERA	26.46
<b>3</b>	BLOQUE	16.55
<b>4</b>	LADRILLO	19.85
<b>5</b>	METÁLICA	39.70
<b>6</b>	MIXTA (HORMIGON/METÁLICA)	44.11
<b>7</b>	HORMIGÓN	48.52

**Tabla 33: PAREDES**

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

**Tabla 34: CUBIERTA**

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



**Tabla 35: PISO**

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

Así, el costo unitario por metro cuadrado de construcción sin acabados (usd x m<sup>2</sup>) está dado por la siguiente fórmula:

**Tabla 36: Costo unitario por metro cuadrado de construcción Sin Acabados (usdxm2)**

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

- Donde T1 es el resultante de la suma de los factores: Estructura (Es) + Pared (Pa) + Cubierta (Cu) + Pisos (Pi)

### 3.- TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN (FA)

**Tabla 37: ACABADOS**

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

### 4.- TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE DEPRECIACIÓN Y USO DE LA CONSTRUCCIÓN (FDU)

**Tabla 38: 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 Luj o	Sin Acabados	Económico	Mediano	De Luj o	Sin Acabados	Económico	Mediano	De Luj o
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	0.7



													2
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

## 5.- TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (FC)

Tabla 39: FACTOR DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

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

## 6.- TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA (FUG)

Tabla 40: FACTOR GEOGRÁFICO

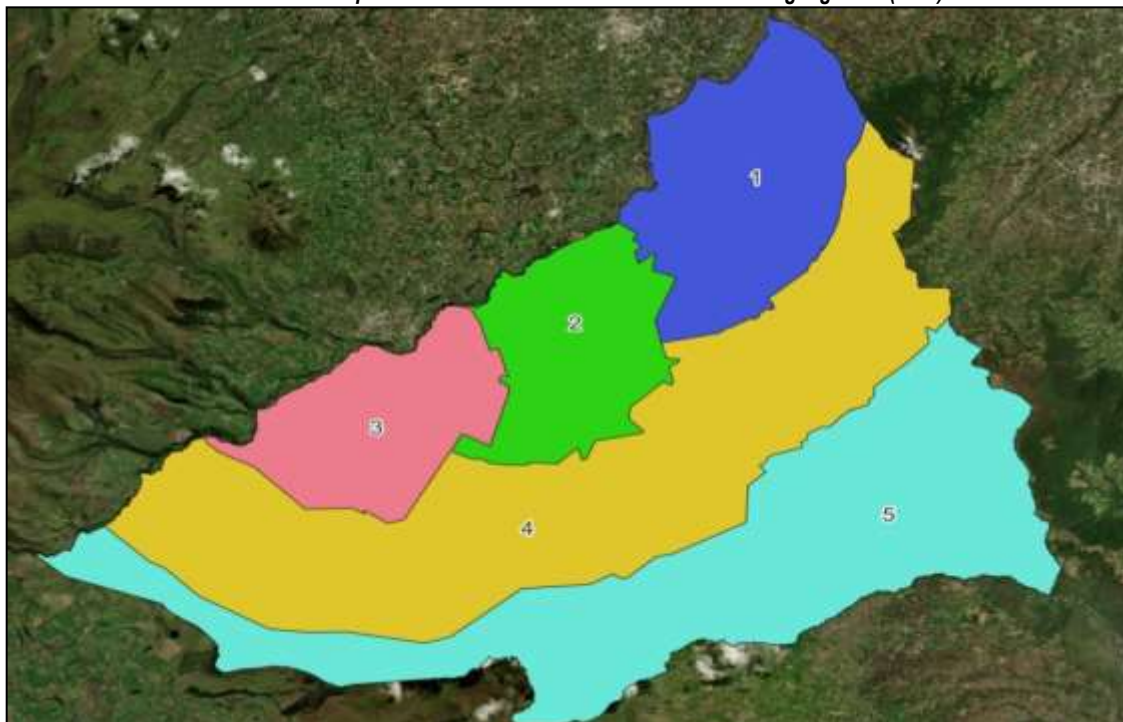
ZONA	FACTOR GEOGRÁFICO (FUG)	UBICACIÓN GEOGRÁFICA
1	1.1	Zona urbana de Quero y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes
2	1.13	Zona urbana de Rumipamba y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes
3	1.16	Zona urbana de Yanayacu y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes



4	1.19	Zona Rural comprendida entre los 3 Km y los 6 Km adyacentes a las zonas urbanas de Quero, Rumipamba y Yanayacu.
5	1.22	Zona Rural comprendida entre los 6 Km adyacentes a las zonas urbanas de Quero, Rumipamba y Yanayacu y los límites del Cantón

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

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



**Tabla 41: Fórmula Costo unitario por metro cuadrado de construcción**

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

- Donde T2 es igual al factor multiplicativo del Costo unitario por metro cuadrado de construcción Sin Acabados (usdxm2) (T1) x Factor de Acabados (FA) x Factor de depreciación y uso de la construcción FDU x Factor de conservación (FC) x Factor geográfico (FUG).

**Tabla 42: Fórmula valor de cada piso o bloque de construcción**

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

- Donde Vp es igual al factor multiplicativo del costo unitario por metro cuadrado de construcción Con Acabados, Depreciación, Uso, Conservación y Ubicación (usdxm2) x área de cada bloque o piso.

**Tabla 43: Fórmula valor total de construcción del predio**

(VT)	Valor total de construcción del predio
------	--





Fórmula	$VT = \sum_{i=1}^n Vpi$
	Donde: VT: Valor total de la construcción Vpi: Valor de cada bloque o piso $\Sigma$ : sumatoria

**Artículo 52.- BANDA IMPOSITIVA.** Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje del 0.31 por mil (0.31 x 1000) del valor de la propiedad.

**Artículo 53.- VALOR IMPONIBLE.** - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicarán al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Artículo 54.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: Los contribuyentes de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se hará constar separadamente el valor que corresponde a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor de impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Artículo 55.-PREDIOS Y BIENES EXENTOS.** - Están exentas del pago del impuesto predial rural, las siguientes propiedades,

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas mínimas unificadas del trabajador 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 los bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región Amazónica Ecuatoriana; cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) 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, hospitales, 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 56.- 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 prendaria 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 acompañara a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino de préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado sino para que continúe la deducción por el valor que no hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
  2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidad u otras causas similares, sufre 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 rebajara 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 proporcional en el año en que se produjera 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 jefe de la dirección financiera.





## 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 (cuatro) 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 la Ordenanza para la determinación, administración, liquidación y recaudación del impuesto a los predios urbanos en el cantón Quero y sus parroquias para el bienio 2024-2025, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No 1285 del Viernes 12 de Enero de 2024; así como la Ordenanza que regula la determinación, administración, liquidación y recaudación del impuesto a los predios rurales del cantón Quero y sus parroquias para el bienio 2024-2025, sancionada el 22 de diciembre del 2023; y 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 publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional y gaceta oficial.

Dado y firmado en el cantón Santiago de Quero, en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a los veinticuatro días del mes de diciembre de 2025.

Sr. Pablo David Velasco Garcés  
**ALCALDE**  
**CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

Abg. Carmen Elena Bombón Lara, MSc.  
**SECRETARIA DE CONCEJO**  
**GAD MUNICIPAL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO PARA EL BIENIO 2026-2027**, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del cantón Santiago de Quero, en SESIONES ORDINARIAS efectuadas los días 10 de diciembre de 2025 y 24 de diciembre de 2025, en primera y segunda instancia respectivamente, según consta en el libro de Actas de las Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, al que me remitiré en caso de ser necesario, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.



Abg. Carmen Elena Bombón Lara, MSc.

**SECRETARIA DE CONCEJO  
GAD MUNICIPAL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

**SECRETARIA DE CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.-** Santiago de Quero, 24 de diciembre de 2025.- Cumpliendo con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del Señor Alcalde Cantonal de Santiago de Quero, para su sanción en tres ejemplares originales la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO PARA EL BIENIO 2026-2027.**

Abg. Carmen Elena Bombón Lara, MSc.

**SECRETARIA DE CONCEJO  
GAD MUNICIPAL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.-** Santiago de Quero, 24 de diciembre de 2025, las 15h30.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, **SANCIONO FAVORABLEMENTE la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO PARA EL BIENIO 2026-2027**, y; **ORDENO su PROMULGACIÓN** a través de su publicación de conformidad con la ley.

Sr. Pablo David Velasco Garcés

**ALCALDE  
CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**

**CERTIFICO.-** Que el Decreto que antecede fue firmado por el Señor Pablo David Velasco Garcés, Alcalde cantonal en la fecha señalada.

Abg. Carmen Elena Bombón Lara, MSc.

**SECRETARIA DE CONCEJO  
GAD MUNICIPAL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO**