

**REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL  
CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN,  
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS  
URBANOS EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**

**NRO. 08-2025**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Constitución de la República del Ecuador otorga las competencias al GAD Municipal, estableciéndose los lineamientos y alcance de las funciones de la máxima autoridad y del Concejo Municipal. Así mismo establece que es competencia exclusiva del GAD, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos, en concordancia con el artículo 270 de la misma Carta Magna que sostiene que la entidad municipal generará sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado.

De manera específica el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus artículos 55 literal i) y 139, preceptúa que el GAD Municipal tendrá competencia en elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de aquí se deriva la facultad normativa del Concejo Municipal, para expedir mediante ordenanza la aplicación de tributos de conformidad con el artículo 57 del cuerpo legal ibidem.

En mérito de sus atribuciones el Concejo Municipal expidió la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTÓN PUERTO QUITO, de acuerdo a las ordenanzas de aprobación de las Áreas Urbanas de los Asentamientos Humanos Concentrados de los Recintos Simón Bolívar, Buenos Aires, Nueva Esperanza del Norte, Agrupación Los Ríos, Puerto Rico y 29 de Septiembre, ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal en primer debate el día jueves 16 de enero de 2025 y en segundo debate el día jueves 30 de enero de 2025, por lo que es necesario una reforma a dicho articulado por razones técnicas para la generación del valor de la propiedad y de la emisión de los títulos de crédito por concepto de impuesto predial urbano y que se detallan en el informes emitidos por la Dirección de Planificación y Dirección Financiera.

**CONSIDERANDO**

**Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, el Art. 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: *"1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

**Que**, el Art. 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. De igual forma, la norma prevé la atribución 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 COOTAD determina: “Art. 322.- *Decisiones legislativas.* - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. (...)”;

**Que**, el Concejo Municipal aprobó la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTÓN PUERTO QUITO en diciembre de 2023.

**Que**, la Contraloría General del Estado a través de la Dirección Nacional de Auditoría de Gobiernos Autónomos Descentralizados emitió el Informe General DNA5-GAD-0097-2024, debidamente notificado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito, referente a “Examen Especial a la integridad y confiabilidad de la información procesada y almacenada en las bases de datos de los programas informáticos SIACAT y Sistema Integral de Catastros SIC-AME; a los procesos de cálculo, recaudación y registro contable de los valores emitidos en los títulos de crédito por concepto de impuesto predial urbano y rural; y, a las fases preparatoria, precontractual y contractual; así como, al uso, destino y registro de lo adquirido en los procesos de contratación LCC-GADMCPQ-003-2018, CDC-GADMCPQ-010-2018, SIE-GADMCPQ-021-2018 y SIE-GADMCPQ-004-2019 y sus contratos complementarios, por el período comprendido entre el 01 de agosto de 2018 y el 31 de diciembre de 2023”.

*“Información catastral de los predios de seis zonas pobladas, levantadas en la consultoría LCC-GADMCPQ-003-2018, no fueron utilizadas.*

#### **Conclusión**

*Producto de la consultoría LCC-GADMCPQ-003-2018 la contratista, actualizó y valoró la información catastral de las seis zonas pobladas: Puerto Rico, 29 de Septiembre, Agrupación Los Ríos, Nueva Esperanza Norte, Buenos Aires y Simón Bolívar; sin embargo, la misma no fue considerada en la emisión de los títulos de crédito para la recaudación del impuesto predial rural en los años 2022 y 2023; debido a que, no se supervisó el uso de la información catastral, entregada en la ejecución contractual; ocasionando, un perjuicio al Municipio de*

112 972,86 USD, destinados al levantamiento de información catastral en seis zonas poblada, que no fue utilizada.

### Recomendación

Al Alcalde

14. Dispondrá al Director de Planificación la revisión de la información catastral de las seis zonas pobladas de la entidad: Puerto Rico, 29 de Septiembre, Agrupación Los Ríos, Nueva Esperanza Norte, Buenos Aires y Simón Bolívar; y, coordinará con el Especialista de Sistemas y Tecnología la actualización de esta información en el sistema SIACAT, para administrar los datos catastrales, emisión de títulos de crédito y recaudación del impuesto predial urbano y rural con la finalidad de contar con un solo sistema conforme lo establece la normativa legal vigente; posteriormente pondrá en consideración del Concejo Municipal, para su discusión, aprobación y difusión.”.

**Que**, la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial, con Memorando Nro. GADMCPQ-DGPDT-2025-0054-M, remitió el borrador de la Reforma a la Ordenanza que regula la formación del Catastro Predial Urbano y la Determinación Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos en el Cantón Puerto Quito.

**Que** con Memorando Nro. GADMCPQ-DGF-2025-0046-M de fecha 22 de enero de 2025, el Eco. Walmore Játiva Director Financiero, emite Informe Económico.

**Que** con Memorando Nro. GADMCPQ-DGPDT-2025-0084-M de fecha 23 de enero de 2025, el Licenciado Santiago Mancheno Director de Planificación y Gestión Territorial, anexa el INFORME Nro. GADMCPQ-UAC-017-2024 de fecha 23 de enero de 2025.

**Que** con Memorando Nro. GADMCPQ-PS-2025-0033-M de fecha 23 de enero de 2025, el Abg. Edison Pablo Caiza Toapanta Procurador Síndico, emite criterio jurídico favorable.

**Que**, con Informe Nro. 08-2025 de fecha 23 de enero de 2025, la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto y Territorialidad, emite Informe Favorable.

**Que**, mediante convocatoria de fecha 23 de enero de 2025, se invitó a los moradores del Recinto 29 de Septiembre, *para la Socialización del Proyecto de reforma a la Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos en el cantón Puerto Quito*, realizada el día miércoles 29 de enero de 2025, a las 16h00, en el Recinto 29 de Septiembre.

**Que**, mediante convocatoria de fecha 23 de enero de 2025, se invitó a los moradores del Recinto Puerto Rico, *para la Socialización del Proyecto de reforma a la Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos en el cantón Puerto Quito*, realizada el día martes 28 de enero de 2025, a las 16h00 en el Recinto Puerto Rico.

**Que,** mediante convocatoria de fecha 23 de enero de 2025, se invitó a los moradores del Recinto Simón Bolívar (La Sexta), *para la Socialización del Proyecto de reforma a la Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos en el cantón Puerto Quito*, realizada el día lunes 27 de enero de 2025, a las 16h00 en el Recinto Simón Bolívar (La Sexta).

**Que,** mediante convocatoria de fecha 23 de enero de 2025, se invitó a los moradores del Recinto Agrupación Los Ríos, *para la Socialización del Proyecto de reforma a la Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos en el cantón Puerto Quito*, realizada el día domingo 26 de enero de 2025, a las 16h00 en el Recinto Agrupación Los Ríos.

**Que,** mediante convocatoria de fecha 23 de enero de 2025, se invitó a los moradores del Recinto Nueva Esperanza del Norte, *para la Socialización del Proyecto de reforma a la Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos en el cantón Puerto Quito*, realizada el día sábado 25 de enero de 2025, a las 16h00 en el Recinto Nueva Esperanza del Norte.

**Que,** mediante convocatoria de fecha 23 de enero de 2025, se invitó a los moradores del Recinto Buenos Aires, *para la Socialización del Proyecto de reforma a la Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos en el cantón Puerto Quito*, realizada el día viernes 24 de enero de 2025, a las 16h00 en el Recinto Buenos Aires.

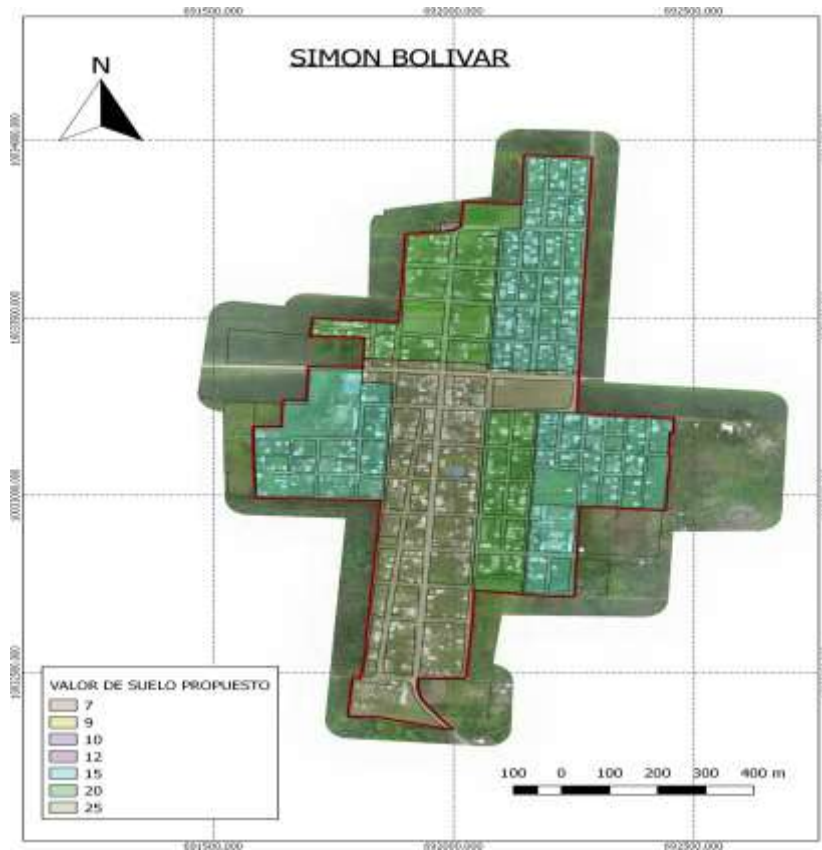
En ejercicio de las atribuciones que confiere el COOTAD, en sus Arts. 56 y 57, expide la siguiente:

**REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL  
CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN,  
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS  
URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**

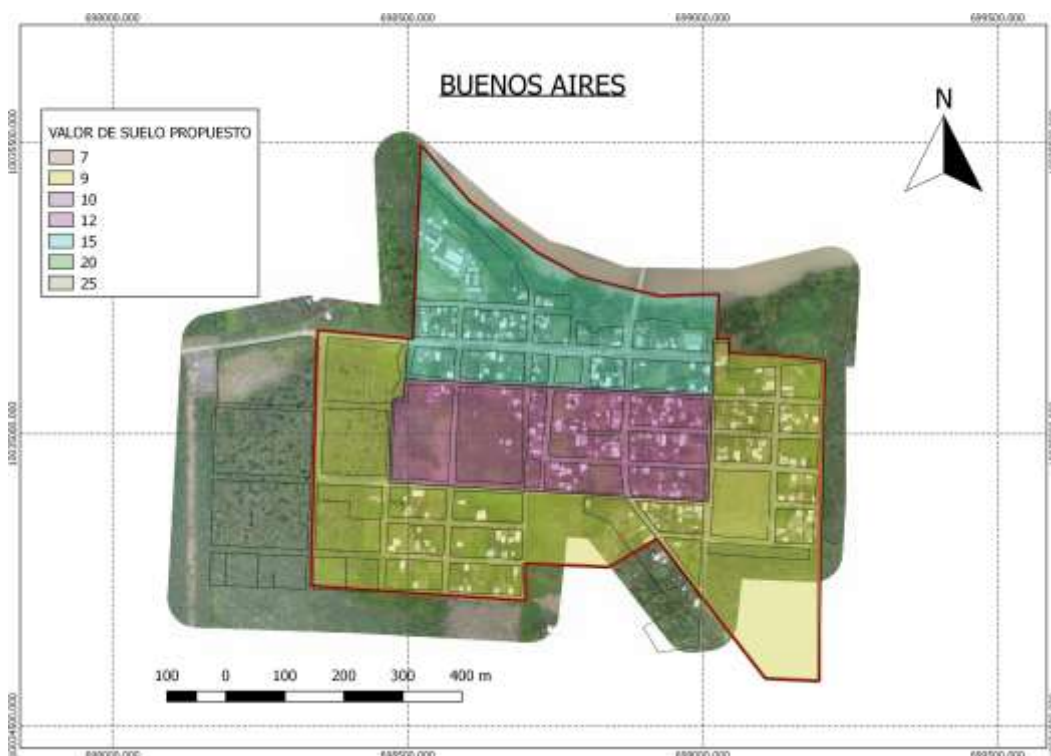
**Art. 1.-** Incorporar al artículo 23 a continuación de los planos de valor del suelo de Puerto Quito y la Abundancia, los planos del valor del suelo de las áreas urbanas de los Asentamiento Humano Concentrado de los Recintos: Simón Bolívar, Buenos Aires, Nueva Esperanza del Norte, Agrupación Los Ríos, Puerto Rico y 29 de Septiembre:

A continuación, se insertan los mapas de valores: (ANEXOS)

1.- Mapa de valores Asentamiento Humano Concentrado del Recinto Simón Bolívar.



2.- Mapa de valores Asentamiento Humano Concentrado del Recinto Buenos Aires.



**3.- Mapa de valores Asentamiento Humano Concentrado del Recinto Nueva Esperanza del Norte.**



**4.- Mapa de valores Asentamiento Humano Concentrado del Recinto Agrupación Los Ríos.**



5.- Mapa de valores Asentamiento Humano Concentrado del Recinto Puerto Rico.



6.- Mapa de valores Asentamiento Humano Concentrado del Recinto 29 de Septiembre.



### DISPOSICION FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal en el dominio web de la institución.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los 31 días del mes de enero de 2025.

Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Ab. Priscila Ordóñez Ramírez  
**SECRETARIA GENERAL**

**RAZÓN:** Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, **REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**, en dos sesiones, Ordinaria de 23 de enero y Extraordinaria de 31 de enero de 2025, en primer y segundo debate respectivamente, en su orden, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es remitida en tres ejemplares al Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 31 de enero de 2025.- LO CERTIFICO.

*Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez*  
**SECRETARIA GENERAL**

**SR. VICTOR ANTONIO MIELES PALADINES, ALCALDE DEL CANTÓN PUERTO QUITO.-** Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO**, la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 31 de enero de 2025.

*Sr. Victor Antonio Mieles Paladines*  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Sr. Victor Antonio Mieles Paladines, Alcalde del Cantón Puerto Quito; quien dispuso su ejecución y publicación en el Gaceta Municipal, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial. - Puerto Quito, 31 de enero de 2025.- LO CERTIFICO.

*Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez*  
**SECRETARIA GENERAL**