

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS

EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS

CONSIDERANDO:

Que, el inciso primero del Art. 1 de la Constitución de la República determina: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.”

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

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina: “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 Art. 321 de nuestra Carta Magna establece: “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, el Art. 375 de la misma Norma Suprema en sus numerales 2 y 3 determinan: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

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, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.



Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD- establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, la siguiente competencia exclusiva: “i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”.

Que, el artículo 57 del COOTAD atribuye al Concejo Municipal, entre otras las siguientes:

“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

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

Que, el artículo 139 del COOTAD determina: “La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario a su costo.

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.”

Que, el COOTAD, en el Artículo 147 prescribe: “Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- 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.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará 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 geo referenciado 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.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.”

Que, el inciso primero del Art. 172 del COOTAD, estipula: “Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.”

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad, y generalidad, que sustentan el sistema tributario nacional, conforme se establece en el Art. 497 del COOTAD.

Que, el COOTAD en su artículo 494 establece: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”

Que, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Que, el inciso primero del artículo 526.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.”

Que, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “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 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Que, en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Art. 41, expone: “Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas

por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.”

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en referencia al Catastro Nacional Integrado Georreferenciado determina: “Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley...”

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta: “En el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.”

Que, en la Ley Orgánica para Evitar la Especulación Sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos en la disposición transitoria **TERCERA**, establece: “Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.”

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 029-16, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda emite las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos - Rurales y Avalúos de Bienes, en el cual se establece lineamientos generales, requisitos mínimos y criterios técnicos aplicables a la estructuración del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, que permita regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos; así como la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles para garantizar resultados confiables, imparciales y transparentes.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de ente rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, emite las Normas Técnicas de Catastro y Avalúos aplicables en las entidades competentes y a todos los entes Avaluadores jurídicos o naturales a nivel nacional.

Que, la Dirección Financiera en la semana del 22 de noviembre de 2017, procedió a notificar a los propietarios y posesionarios de predios urbanos sobre la realización del avalúo de la propiedad.

Que, la Dirección Financiera en la semana del 28 de noviembre del 2017, procedió a notificar a los propietarios y posesionarios de predios urbanos a efecto de que puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valoración.

Que, mediante Oficio GADMQ-DPOT-2017-779-OF del 12 de diciembre 2017, el Ing. Jaime David Rodríguez, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, emite la aprobación de la metodología valorativa del suelo y edificaciones urbanas para Ordenanzas Urbanas.

En ejercicio de la facultad normativa prevista en los artículos 57 literal a), en concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Expide:

LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO PARA EL BIENIO 2018-2019.

Artículo 1. Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto establecer la forma de determinación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2018-2019.

Artículo 2.- Tarifa para la liquidación del impuesto Predial Urbano.- Para el cálculo del Impuesto Predial Urbano, sobre el valor catastral imponible se aplicará el factor 1.85 x 1000.

Artículo 3.- Deducciones tributarias. - Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según lo determinado en el artículo 503 del COOTAD.

Artículo 4.- Valor catastral de propietarios de varios predios. - Cuando un propietario posea varios predios urbanos avaluados separadamente dentro del cantón Quijos, se procederá conforme el artículo 505 del COOTAD.

Artículo 5.- Tributación de predios en condominio. - En los casos en que un predio pertenezca a varios condóminos, se procederá según lo determinado en el artículo 506 del COOTAD.

Artículo 6.- Impuesto a inmuebles no edificados. - Los inmuebles no edificados tendrán un recargo anual del dos por mil que se cobrará con sujeción a los artículos 507 y 508 del COOTAD.

Artículo 7.- Exenciones de impuestos. - Se aplicarán exenciones al pago del impuesto predial urbano según lo determinado en los artículos 509 y 510 del COOTAD.

Artículo 8.- Adicional Cuerpo de Bomberos. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Artículo 9.- Período de pago. - El impuesto deberá pagarse de acuerdo a las directrices consignadas en el artículo 512 del COOTAD.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Para efectos del cálculo del Impuesto Predial Urbano y aplicación de las exoneraciones previstas en los artículos 509 y 510 del COOTAD, para el ejercicio fiscal 2018 se considerará que la Remuneración Básica Unificada a aplicarse será la vigente al 31 de diciembre de 2017 de conformidad con el Acuerdo Ministerial N° MDT 2016-0300 del 28 de diciembre de 2016, que fija la remuneración citada en \$375,00; y para el ejercicio fiscal 2019 será la Remuneración Básica Unificada vigente al 31 de diciembre de 2018.

Segunda.- Conforme las definiciones establecidas en el artículo 507 del COOTAD, el recargo anual del dos por mil por inmuebles no edificados, para todos los efectos será considerado un tributo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Deróguense la Ordenanza Municipal No. 27-GADMQ-2015, publicada en el Registro Oficial No 506 del 19 de febrero de 2016 y todas las que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera. - La presente Ordenanza deberá publicarse tanto en la Página Web Municipal como en la Gaceta Oficial Municipal del GAD Municipal de Quijos y en el Registro Oficial.

Segunda.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Quijos, a los veintiuno días del mes de diciembre de dos mil diecisiete.

Sr. Javier Vinueza Espinoza de los Monteros
ALCALDE DEL CANTÓN QUIJOS



Ab. Katherine Altamirano Erazo
SECRETARIA G. DE CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente **ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO PARA EL BIENIO 2018-2019**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Quijos, en su primero y segundo debate en las sesiones ordinarias realizadas los días seis y veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete respectivamente, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del COOTAD.

Ab. Katherine Altamirano Erazo
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO



TRASLADO.- Ab. Katherine Altamirano Erazo, Secretaria General del Concejo Municipal del cantón Quijos, a los 26 días del mes de diciembre del año 2017; a las 09H30.- De conformidad a lo dispuesto en el Art. 322, del COOTAD, remítase al señor Alcalde la presente **ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO PARA EL BIENIO 2018-2019**, para su respectiva **sanción** y promulgación.- Cúmplase.

Ab. Katherine Altamirano Erazo
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO



SANCIÓN.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUIJOS.- Javier Vinueza Espinoza de los Monteros, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos: Baeza, 26 de diciembre de 2017, a las 11H30.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal por cuanto la **ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO PARA EL BIENIO 2018-2019**, está de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República del Ecuador.- **SANCIONÓ** la presente Ordenanza, para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará de conformidad con el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Sr. Javier Vinueza Espinoza de los Monteros
ALCALDE DEL CANTÓN QUIJOS



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS.- Baeza, en la fecha antes mencionada, el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, sancionó, proveyó y firmó la presente Ordenanza y ordenó la publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial Municipal del GAD Municipal de Quijos y en la página web de la Entidad.- Lo certifico.


Ab. Katherine Altamirano Erazo

SECRETARÍA GENERAL DE CONCEJO

