



EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL MARTES 19 DE DICIEMBRE DE 2023.

**CONSIDERANDO:**

QUE, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, 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.

QUE, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, indica: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales(...)"*.

QUE, el numeral 5 del artículo 264, la Constitución de la República del Ecuador, señala lo siguiente: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras."*

QUE, el numeral 9 del artículo 264, de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *"9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."*

QUE, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone lo siguiente: *"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 375 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone lo siguiente: *"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, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala lo siguiente: *"Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden(...)"*

QUE, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: *"(...) e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras"; (... ) i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;"*.

QUE, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone lo siguiente: *"Concejo municipal.- El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal(...)"*.

QUE, los literales a), b), c) y d) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece entre las atribuciones del concejo municipal, lo siguiente: *"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."; "c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute"; "d) 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 literal e) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala las atribuciones del alcalde o alcaldesa: "...e) *Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno.*"

QUE, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece lo siguiente: "*Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural(...)*".

QUE, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece lo siguiente: "*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 georeferenciado 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece lo siguiente: "*Ingresos propios de la gestión.- 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, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone lo siguiente: "*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 artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece lo siguiente: "*Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello(...)*"

QUE, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece lo siguiente: "*Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.*"

QUE, el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala lo siguiente: "*(...)Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición.*"





QUE, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala lo siguiente: "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 valoración; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades(...)."

QUE, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala lo siguiente: "Plusvalía por obras de infraestructura.- Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas."

QUE, con oficio N° GADMS-UCA-GLG-01067-2023-O, de fecha diciembre 5 de 2023, la Jefatura de Catastro y Avalúos, conjuntamente con la Dirección de Planeamiento Territorial, informan lo siguiente: "(...)Nos permitimos remitir para su conocimiento, análisis, sugerencias y posteriormente sea elevado al pleno del Ilustre Concejo Cantonal de Salinas para la aprobación: el Proyecto de ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025."

QUE, en uso de las atribuciones conferidas en los literales a) y d) del artículo 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el primer punto del orden del día:

**RESUELVE:**

**Artículo 1.- APROBAR** en segundo debate el PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025.

**Artículo 2.- COMUNICAR** la presente resolución a las direcciones y jefaturas departamentales correspondientes.

Dado y firmado en la Ciudad de Salinas, a los diecinueve días del mes de diciembre de dos mil veintitrés.

Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira  
**ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS**

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACIÓN:** Certifico que la Resolución que antecede, fue adoptada por los miembros del Concejo Municipal de Salinas, en Sesión Ordinaria celebrada el 19 de diciembre de 2023. - Lo Certifico, Salinas, 19 de diciembre de 2023.



Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño  
**SECRETARIO GENERAL**

